

AVV. MONICABRUSCHI
P.zza Dante Alighieri 27
19125 La Spezia
Tel/fax 0187739539

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. 82/2024 R.G.

L'Avv. Monica Bruschi, con studio in La Spezia, Piazza Dante Alighieri 27, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 30.10.2023 del Tribunale della Spezia

AVVISA

che il giorno **08 ottobre 2026 ore 09.45** presso la SALA ASTE del Tribunale di La Spezia, Viale Italia n. 142 - piano terra - si procederà alla vendita senza incanto del seguente bene immobile

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

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione in frazione Bastremoli del Comune di Follo (SP) - Via Villa n. 1/b, posto al piano terra di edificio abitativo, della superficie commerciale di circa 80 mq., composto da soggiorno con angolo cottura, bagno con antibagno, una camera, disimpegno, bagno, studiolo. L'unità ha accesso autonomo dall'ampia corte pertinenziale di proprietà esclusiva. L'altezza utile interna dell'appartamento è di metri 2,70 circa. Identificazione catastale: foglio 27 particella 277 sub. 10 graffata con particella 625 sub.4 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq 90, escluse aree scoperte mq 80, rendita 297,48 euro, indirizzo catastale: via Villa Bastremoli snc Piano T, intestato all'esecutato.

L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra. Il fabbricato è stato costruito prima del 1967, ampliato nel 1974, ultimato (per la u.i. in oggetto) nel 2011.

Coerenze: a Nord strada carrabile Bastremoli-Sorbolo; a Ovest via Villa, deposito fg. 27 mapp. 277 sub.2, terrapieno; a Sud fabbricato particella 279 e corti particelle 765 e 278 tutte del fg.27.

L'appartamento è abitato dall'esecutato e dai genitori che vi risiedono

Si fa presente che la corte pertinenziale è gravata da servitù di passaggio apparente, di cui non si sono reperite le relative trascrizioni. In ogni caso, per accedere al deposito identificato con fg. 27 mapp. 277 sub.2 (di proprietà di terzi) si transita sul tratto iniziale della detta corte, con un percorso lungo circa 12 metri. La porta della detta cantina non consente l'ingresso di automezzi, per cui si ritiene il passaggio equiparabile a una servitù pedonale e/o con cariola. Nella parte della corte a confine con la particella 279 è stata posta in opera una scala a chiocciola in metallo che consente l'accesso a un miniappartamento posto al primo piano, di proprietà di altro familiare dell'esecutato. La detta unità, di recente ristrutturata, possiede solo il detto accesso. La detta corte pertinenziale pare risultare unico accesso anche per i terreni e le pertinenze di cui al fg. 27 particelle 278, 664, 765 e 766, posti a confine sul lato sud. La differenza di quota tra la corte 625 e i detti terreni (di proprietà di terzi) è raccordata con cinque gradini, in assenza di cancelli e/o recinzioni.

Ancorché non sia stato trascritto alcun atto di asservimento, nella pratica edilizia connessa all'appartamento pignorato, viene indicata la superficie di mq 26,34 della corte "asservita al cambio d'uso" e precisamente come parcheggio.

Pratiche edilizie:

1. Licenza edilizia n.9-1/96 del 7 dicembre 1974, per ampliamento di fabbricato preesistente (ante 1967), con realizzazione di porticato chiuso su tre lati al piano terra e sovrastanti due piani abitativi.
2. Concessione edilizia n.11-2/137 del 4/11/1987 (riguarda altra unità immobiliare – ultimo piano).
3. Concessione edilizia n.160/90 del 7/01/1991, per la chiusura del porticato al piano terra ricavandone una cantina.

AVV. MONICABRUSCHI

P.zza Dante Alighieri 27

19125 La Spezia

Tel/fax 0187739539

4. Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n.111D prot. 9044 del 24/10/2009, per il cambio d'uso del piano terra da cantina ad abitazione.
5. Comunicazione congiunta di fine lavori (con attestazione di varianti in corso d'opera ai sensi art.25 co.2 L.R. n.16/2008) e certificato di collaudo finale prot. 4973 del 30/05/2011.
6. Agibilità conseguita ai sensi art.37 co. 7 lettera b) L.R. n.16/2008 e ss.mm.ii. a far data dal 1/08/2011 (decorrenza termini dalla presentazione della richiesta).
7. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) n.50/17 prot. n.8942 del 13/12/2017 per frazionamento (di alcuni vani dall'appartamento del primo piano) e loro accorpamento (all'unità oggetto di perizia P.T.).
8. Comunicazione di fine lavori parziale prot. n.125 del 4/01/2018 per l'avvenuto frazionamento dei vani dall'unità del piano primo. Alla data della comunicazione venivano dichiarate ancora in corso le opere necessarie all'accorpamento dei detti vani all'unità del piano terra, quest'ultima oggetto di perizia.

Conformità edilizia: sono state riscontrate difformità

È necessario premettere

1. Lo stato di "progetto" della DIA prot.9044/2009 e lo stato "autorizzato" di cui alla comunicazione di fine lavori con varianti prot. 4973 del 30/05/2011, che dovrebbero rappresentare la medesima situazione, non coincidono (come dovrebbero) per:
 - o chiusura dall'interno della finestrella della camera matrimoniale;
 - o larghezza del bagno principale;
 - o posizione della portafinestra del soggiorno.
2. Non si può sapere se vi sia stata l'intenzione di sanare un eventuale errore grafico nella rappresentazione dei titoli precedenti riguardo la posizione delle aperture. Fatto sta che tale "modifica" non pare opportunamente segnalata, ne' sono allo stato rilevabili elementi per cui oggi si possa sostenere che la differenza sia dovuta alle tolleranze esecutive ammesse dall'art.34-bis comma 2-bis DPR 380/01 e ss.mm.ii.
3. In tutti i titoli precedenti non sono previste modifiche prospettiche, se non la chiusura del porticato con la C.E. 160/90, in cui sono espresse misure, riguardo a dimensione e posizione delle aperture "nuove", che non corrispondono con lo stato dei luoghi attuale.
4. A prescindere dall'eventuale traslazione della portafinestra del soggiorno, si devono rilevare difformità anche rispetto alla variante di fine lavori e precisamente:
 - a. - Definitiva chiusura anche all'esterno del finestrino della camera matrimoniale, con rimozione del serramento e con conseguente evidenza prospettica.
 - b. - Modifica della finestra del bagno principale dalle dimensioni in cm 100 (larghezza) x 120 (altezza) a finestrino a vasistas di dimensioni in cm ~70 (larghezza) x ~50 (altezza), con conseguente evidenza prospettica.
 - c. - Modifica della larghezza della portafinestra del soggiorno da cm 180 a cm 157.
 - d. - Apertura di nicchia esterna per vano tecnico.
 - e. - Creazione di disimpegno nell'ex camera singola con riduzione della superficie utile a mq 6,44 e conseguente riduzione del vano a destinazione accessoria.
 - f. - Realizzazione di contropareti interne, probabilmente con funzioni di isolamento dai confinanti ambienti non riscaldati.
 - G. - Realizzazione di pavimentazione della corte di proprietà con innalzamento della quota di calpestio, così come verificabile dal mutato dislivello (tra quanto raffigurato nei prospetti e quello rilevabile sui luoghi).

Le altezze interne, di poco inferiori a m 2,70, sono comunque da considerarsi conformi, rientrando nelle tolleranze ammesse ai sensi art. 34-bis co.1 DPR 380/01 e ss.mm.ii. (2%).

Quanto alla presenza della scala a chiocciola sulla corte pertinenziale, si può argomentare come di seguito. L'opera è connessa alla CILA 50/17 e relativa fine lavori parziale.

A prescindere della regolarità dell'unità così ricavata al piano primo (che non compete alla presente procedura), l'aspetto riguarda anche l'unità oggetto di perizia. O meglio, la poteva riguardare se fosse stata portata a termine la previsione progettuale della CILA 50/17 che contemplava il suo accorpamento con alcuni vani posti al primo piano (oggi accessibili solo per mezzo della richiamata scala a chiocciola).

Ora, dal momento che il previsto collegamento interno non è stato eseguito e in sua vece è stata posta in opera la detta scala a chiocciola esterna, si potrebbe ritenere superata la previsione progettuale della CILA 50/17.

Inoltre, seppure vi siano orientamenti discordanti e la norma non preveda espressamente la durata della CILA, qualora ritenuta alla stregua di un ordinario titolo edilizio, la Comunicazione più volte richiamata sarebbe da considerarsi anche scaduta.

In questa ipotesi, la richiamata CILA non ha più effetti sull'immobile pignorato che deve però scontare l'esistenza sulla sua corte di pertinenza di una scala (priva di idoneo titolo edilizio e non conforme alla norma di Piano) realizzata da un terzo (seppure fratello dell'esecutato) per l'accesso alla sua proprietà esclusiva del piano primo.

Le difformità dalla lettera a alla lettera g sono regolarizzabili mediante accertamento di conformità ex art.36-bis DPR 380/01 e ss.mm.ii.

Conformità catastale: sono state riscontrate difformità.

La planimetria vigente raffigura la situazione di progetto. È da prevedere l'aggiornamento, in esito alla regolarizzazione di cui al paragrafo che precede.

Abitabilità-Agibilità.

Sul presupposto che le modifiche rilevate alla voce conformità edilizia siano intervenute in un periodo successivo alla richiesta di agibilità (alla quale era unita la dichiarazione di conformità delle opere eseguite al progetto depositato) ed anche al suo conseguimento per decorrenza dei termini a partire dal 1/08/2011, si può verosimilmente ritenere consolidata l'agibilità ai fini abitativi.

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

Con le seguenti modalità

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

Prezzo base d'asta (valore di perizia): 41.007,00 (quarantunomilasette/00);

Offerta minima ex art. 569, terzo comma, c.p.c. non inferiore ad € 30.755,25 (trentamilaasettecentocinquantacinque/25)

Rilancio minimo nel caso di gara tra gli offerenti € 1000,00 (mille/00).

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

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

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

Le offerte in forma tradizionale dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato in La Spezia Piazza Dante Alighieri 27 (previo appuntamento telefonico 0187.739539 o 3355468783), in busta chiusa sulla quale non dovrà essere annotato alcun dato a cura dell'offerente.

L'offerta deve contenere le seguenti indicazioni:

- dati personali e attestazioni indicate nelle **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 ad € 30.755,25 (trentamilasettecentocinquantacinque/25) 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;
- **in caso di offerta in forma tradizionale**: assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto intestato a: "Tribunale della Spezia RGE 82/2024" 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 beneficiario: "Tribunale SP RGE 82 2024 Cauzione Saldo Prezzo avv. Bruschi" le cui coordinate sono **IBAN IT67Z0623010705000041785356** il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione RGE n. 82/2024 Tribunale Spezia lotto unico" e dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto. L'importo dovrà risultare accreditato sul conto entro il termine indicato per la presentazione delle offerte a pena di inefficacia delle stesse;
- eventuale istanza di ammissione al pagamento rateale del prezzo adeguatamente motivata.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

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

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

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

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

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 884 780013 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

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

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

Versamento della cauzione

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato alla procedura esecutiva beneficiario: "Tribunale SP RGE 82 2024 Cauzione Saldo Prezzo avv. Bruschi" con la seguente causale: "versamento cauzione RGE n. 82/2024 Tribunale Spezia lotto unico", **IBAN IT67Z0623010705000041785356**. La copia della contabile di versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

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

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

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

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste, siano esse telematiche o cartacee, avverrà il giorno **08 ottobre 2026 ore 09.45** 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 **08 ottobre 2026 ore 09.45** presso la SALA ASTE del Tribunale della Spezia – piano terra - saranno aperte le buste con le seguenti modalità:

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

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta **cartacea** dovrà essere presente in aula, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, 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 indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che ricorra una delle seguenti ipotesi: 1) che il delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; 2) che uno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE, si provvederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 572 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 di stima, pubblicata su www.astelegale.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 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 necessaria anche la fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- 5) in ogni caso l'offerta deve contenere espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita;

inoltre

- l'offerta può essere presentata anche da un terzo;
- non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà

necessariamente presentarsi il giorno fissato per la vendita, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita per "persona da nominare" ex art. 579 c.p.c.;

- l'offerta, una volta presentata, non può essere oggetto di rinuncia;
 - ognuno, tranne il debitore, è ammesso a partecipare alla vendita;
 - è possibile partecipare alla vendita per "persona da nominare" con le modalità prescritte dall'art. 579 c.p.c.;
 - è possibile presentare l'offerta di acquisto da parte di due o più soggetti indicando la rispettiva quota di proprietà;
 - l'aggiudicatario potrà avvalersi della disposizione di cui all'art. 585, terzo comma, c.p.c. e versare il prezzo d'acquisto mediante l'accensione di mutuo con erogazione delle somme in favore della procedura contestualmente alla redazione del decreto di trasferimento;
 - è possibile presentare istanza motivata per il versamento del saldo prezzo in rate mensili in un termine massimo di 12 mesi ai sensi dell'art. 571 c.p.c.
 - l'aggiudicatario, previo deposito di istanza al Giudice dell'Esecuzione, potrà chiedere di essere autorizzato all'immissione nel possesso 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 sarà fissato nella misura non inferiore ad € 1.000,00 (mille/00).
- **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 inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità ivi indicate.

LIBERAZIONE IMMOBILE

Il professionista delegato, nel caso di inesistenza di titoli che legittimino la occupazione del bene da parte di terzi opponibili alla procedura, farà eseguire il rilascio dell'immobile nella veste di custode giudiziario del bene al momento della emissione del decreto di trasferimento (salvo quanto previsto dall'art. 560 comma 6 c.p.c.) solo nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario richieda la liberazione dell'immobile e l'attuazione dell'ordinanza di liberazione a cura del custode giudiziario. al momento del saldo del prezzo.

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 "Tribunale della Spezia RGE 82/2024" da depositarsi presso lo studio del sottoscritto delegato.

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

L'importo delle spese sarà stabilito, in via provvisoria, in misura pari al 20% (urbano) o al 25% (terreno) del prezzo di aggiudicazione e detto importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario stesso, nel termine previsto e

AVV. MONICABRUSCHI

P.zza Dante Alighieri 27

19125 La Spezia

Tel/fax 0187739539

con le modalità ivi indicate per il saldo prezzo, mediante separato assegno circolare presso lo studio del sottoscritto delegato.

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

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

VERSAMENTO RATEALE DEL SALDO PREZZO E FONDO SPESE

Il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, dovrà essere effettuato ratealmente nel termine indicato in offerta di acquisto da 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.

DICHIARAZIONE "ANTIRICICLAGGIO" A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Ai sensi dell'art. 585 comma IV c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al Giudice per il tramite del Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto Legislativo 21 novembre 2007 n. 231.

Ai sensi di quanto disposto nell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita tale dichiarazione dovrà essere ricevuta dal Professionista Delegato entro non oltre il termine previsto per il saldo prezzo.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis comma VIII c.p.c., il Professionista Delegato predisporrà il decreto di trasferimento una volta avvenuto il versamento del saldo prezzo e previa verifica dell'assolvimento dell'obbligo di cui sopra (dichiarazione) posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585, quarto comma c.p.c.

AVV. MONICABRUSCHI
P.zza Dante Alighieri 27
19125 La Spezia
Tel/fax 0187739539

Si precisa che, ai sensi dell'art. 587 comma I c.p.c., se nel termine di cui all'art. 585 IV comma c.p.c. (termine per il saldo prezzo) non è resa la dichiarazione sopra indicata, il Giudice dell'esecuzione pronuncia la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione a titolo di multa e conseguenti provvedimenti.

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 il Tribunale di La Spezia – Viale Italia n. 142 SALA ASTE 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.

La Spezia, li 07.06.2026

Il professionista delegato

Avv. Monica Bruschi

AVV. MONICA BRUSCHI
Piazza Dante Alighieri, 27
19125 LA SPEZIA
Tel. e Fax 0187.739539