

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. 41/2025

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 **29 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

A. Piena ed intera proprietà di **ex fabbricato rurale, adibito ad uso abitativo**, sito in Comune di Sarzana (SP) avente accesso condominiale dal civico numero 23 di Via Nerchia in località S. Lazzaro, sviluppante una superficie commerciale complessiva di circa mq. 98. Composta al piano terreno da ingresso con vano scala interno, locale ad uso cucina, altro ampio vano e tettoia esterna realizzata abusivamente dinnanzi al portone di ingresso e da rimuovere; al piano primo da corridoio, bagno e due vani. Censito presso il N.C.E.U. al: foglio 31 mappale 21 subalterno 1, categoria A/3, classe 2, consistenza: 6,5 vani, superficie catastale: 102 mq., piano T-1, rendita: € 553,90. Coerenze: sotto il suolo, dai lati i subalterni 7 e 4 del mappale 21, il mappale 15, il mappale 117 ed il mappale 20, sopra aria sulla copertura, salvo se altri.

B. Piena ed intera proprietà di **ex fabbricato rurale, adibito ad uso abitativo**, sito in Comune di Sarzana (SP) avente accesso condominiale dal civico numero 23 di Via Nerchia in località S. Lazzaro, sviluppante una superficie commerciale complessiva di circa mq. 59. Distribuito su due distinti corpi di fabbrica collegati da una corte urbana di cui al mappale 22 e composto:

- da due locali all'interno dello stesso corpo di fabbrica di cui al precedente Corpo A (mapp. 21), sovrapposti e comunicanti tra loro tramite una precaria scala interna a pioli in ferro oltre a piccolo bagno esterno realizzato abusivamente, da demolire;

- da due locali ad uso cantina oltre ad ampio locale di sgombero sottotetto e piccola volumetria accessoria di ridotta altezza, nel secondo corpo di fabbrica di cui al mappale 23.

Censito presso il N.C.E.U. al: foglio 31 mappale 21 subalterno 7, graffato ai mappali 22 e 23, categoria A/4, classe 1, consistenza: 3,5 vani, superficie catastale: 60 mq., piano T-1, rendita: € 207,87. Coerenze: sotto il suolo, dai lati i subalterni 1 e 4 del mapp. 21, il mappale 15, il mappale 508, il mappale 389, il mappale 530, il mappale 175, sopra aria sulla copertura, salvo se altri.

B1. Piena ed intera proprietà di terreno, gravato da servitù di passaggio pedonale e con veicoli, costituente di fatto una porzione di strada carrabile utilizzata oltre che dall'esecutato anche dai proprietari degli immobili limitrofi per accedere ai propri beni ed attualmente censito come terreno agricolo al N.C.T. al: foglio 31 mappale 175, qualità seminativo arborato classe 1, superficie 15 mq., reddito domenicale: € 0,15 reddito agrario: 0,10. Coerenze: dai lati il subalterno 4 del mapp. 21, il mappale 23, il mappale 530 ed il mappale 433, salvo se altri.

B2. Piena ed intera proprietà di corte urbana pertinenziale, gravata da servitù di passaggio pedonale e con veicoli, utilizzata oltre che dall'esecutato anche dai proprietari degli immobili limitrofi, come area di parcheggio e via di accesso pedonale e carrabile per raggiungere i propri beni ed attualmente censita al N.C.E.U. al: foglio 31 mappale 21 subalterno 4, categoria F/1, consistenza: 210 mq., piano T. Coerenze: dai lati i subalterni 1 e 7 del mapp. 21, il mappale 22, il mappale 23, il mappale 175, il mappale 24 ed il mappale 20, salvo se altri.

Stato di possesso dei beni. L'immobile di cui al corpo A del presente lotto di vendita è stato concesso in locazione con contratto della durata di tre anni a partire dall'1.12.2016 fino al 30.11.2019 e successiva proroga, in difetto di disdetta, di anni 2 (3+2) al canone mensile di € 400,00. Il contratto è opponibile alla procedura sino al 30.11.2027 (si specifica che nella perizia per errore è stata indicata la data del 30.11.2026 anziché 30.11.2027).

Gli immobili di cui al Corpo B (sub. 7 del mappale 21 e mappali 22 e 23) del presente lotto di vendita sono di fatto in uso, senza titolo, e pertanto liberi, al conduttore dell'immobile di cui al Corpo A

Pratiche edilizie:

Sulla base delle ricerche effettuate dallo scrivente, a nome degli esecutati o dei precedenti proprietari delle unità immobiliari in oggetto, non risulta depositata presso i competenti uffici tecnici comunali alcuna pratica edilizia relativa agli immobili pignorati né risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Conformità urbanistica edilizia.

Presso l'archivio Comunale di Sarzana non è stato possibile rintracciare alcun titolo autorizzativo relativo ai corpi di fabbrica di cui fanno parte gli immobili pignorati né è stato possibile reperire alcun certificato di abitabilità/agibilità in quanto trattasi di vetusti ex fabbricati rurali, costruiti in epoca non meglio precisata ma comunque anteriore al 1942.

Corpo A L'immobile di cui al Corpo A del presente lotto di vendita comprende gran parte dello stabile su due piani di cui al mappale 21, esclusa una piccola porzione anch'essa su due piani all'estremità ad Est del corpo di fabbrica, che è invece ricompresa nell'unità immobiliare di cui al Corpo B del presente lotto di vendita. Dato atto che l'immobile di cui al Corpo A (sub. 1 mapp. 21 foglio 31) ha assunto gli attuali identificativi catastali al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) in epoca relativamente recente, a seguito di costituzione del 10.6.2004 Pratica n. SP0056148 (COSTITUZIONE n. 1363.1/2004) e che il mappale 21 del foglio 31 risulta censito alla partita 1 al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) come ente urbano dall'impianto meccanografico del 1976, si rappresenta che lo stabile di cui al mappale 21, risulta già rappresentato come fabbricato nella mappa cartacea di impianto risalente ad epoca antecedente al 1942 e che tale mappa non presenta apprezzabili difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione che:

per una piccola porzione di fabbricato sul lato Sud, rappresentata nella mappa di impianto, che eccede l'attuale consistenza dell'edificio ed in particolare dell'unità immobiliare di cui al Corpo A del presente lotto di vendita;

per il piccolo e fatiscente bagno esterno sul lato Est che è raffigurato nella cartografia in atti ma non in quella di impianto, ricompreso nell'attuale consistenza dell'immobile di cui al Corpo B del presente lotto di vendita;

per la tettoia prospiciente l'ingresso dell'immobile di cui al Corpo A del presente lotto di vendita, non rappresentata né nella mappa di impianto né in quelle successive fino a quella vigente.

Ribadito che la porzione dello stabile (mappale 21) di cui al Corpo A (sub. 1) del presente lotto di vendita risulta interamente ricompresa nella maggior consistenza in mappa dello stabile rappresentato nella già menzionata cartografia catastale di impianto, eccezione fatta per la sopramenzionata tettoia prospiciente l'ingresso, non si rilevano difformità tra mappa di impianto e attuale stato dei luoghi tali da far presumere aumenti di superficie e volume illecitamente realizzati in assenza dei necessari titoli abilitativi, se non appunto la sopra menzionata tettoia, che andrà rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario per la rimessa in pristino dello stato legittimo dell'immobile.

Oltre a ciò, si rilevano poi difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la loro rappresentazione planimetrica, raffigurata nella vigente planimetria catastale del subalterno 1 presentata il 10.6.2004 al prot. n. SP0056148.

Più precisamente dal raffronto di detta planimetria catastale con lo stato dei luoghi risultano le seguenti rilevanti difformità:

a. una diversa distribuzione degli spazi interni nella porzione a Ovest del piano terra dove i due locali comunicanti originariamente presenti e tutt'oggi rappresentati nella vigente planimetria sono stati fusi a formare un ambiente più grande, demolendo la tramezza divisoria che in precedenza li separava;

b. un'altezza della porzione ad Est al piano primo dell'immobile, ed in particolare del suo vano più ad Est, pari a circa 2,45 ml. rispetto all'altezza di 2,70 ml. indicata genericamente in planimetria per l'intero piano primo;

c. assenza nella rappresentazione planimetrica dell'immobile in esame della tettoia eretta dinnanzi all'ingresso del subalterno 1.

Ritenendo che la differenza di altezza di cui al precedente punto b. sia dovuta ad una mera imprecisione di rappresentazione e che la suddetta tettoia di cui al precedente punto c., illecitamente eretta in assenza di titolo abilitativo, non sia regolarizzabile se non con la sua completa rimozione e la rimessa in pristino dell'originario stato dei luoghi, la rimanente accertata difformità sotto il profilo catastale del subalterno pignorato di cui al precedente punto a. si configura, sotto il profilo urbanistico-edilizio, come opera illecitamente realizzata in assenza di titolo abilitativo, attualmente riconducibile ad un intervento:

di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, che non interessando le strutture portanti dell'edificio non rileva ai fini delle vigenti normative in materia di costruzioni in zona sismica e non necessita quindi dell'istruttoria di una pratica sismica in sanatoria;

realizzato presumibilmente in epoca successiva alla presentazione della vigente planimetria catastale risalente al 10.6.2004;

conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente ed a quella vigente / adottata all'epoca della sua esecuzione.

Ciò premesso e considerato che il suddetto intervento rientra oggi tra quelli assoggettati dalla vigente normativa a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) per effetto dei combinati disposti dell'art. 3 comma 1 lettera b), degli artt. 6, 10 e 22 e dell'art. 6 bis comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, si ritiene che lo stato di fatto dell'immobile pignorato di cui al Corpo A sia sanabile mediante presentazione di CILA postuma, impropriamente detta anche "*in sanatoria*".

Agibilità/Abitabilità. Con le informazioni disponibili e data l'epoca prebellica in cui lo stabile è stato costruito e la natura di fabbricato rurale non risulta alcuna autorizzazione ad abitare o alcun certificato di abitabilità/agibilità relativo all'immobile pignorato o all'intero stabile in cui l'unità immobiliare in oggetto risulta ricompresa. Si rappresenta altresì che l'immobile in esame, derivato da un antico fabbricato rurale, risulta sprovvisto dei requisiti minimi di altezza ed igienico-sanitari dei locali abitativi quali i rapporti aeroilluminanti minimi previsti dalla normativa cogente. L'aggiudicatario non potrà pertanto presentare segnalazione certificata di Agibilità.

Corpo B ed accessori. L'immobile pignorato di cui al corpo B del presente lotto di vendita comprende una piccola porzione su due piani all'estremità ad Est del corpo di fabbrica di cui al mappale 21, l'intero corpo di fabbrica di cui al mappale 23 e la corte urbana di cui al mappale 22.

Dato atto che l'immobile di cui al corpo B ha assunto gli attuali identificativi catastali al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) in epoca relativamente recente, a seguito di variazione del 28.10.2004 Pratica n. SP0105956 in atti dal 28.10.2004 presentata per FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 9084.1/2004) e che i mappali 21 e 22 del foglio 31 risultano censiti alla partita 1 al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) come ente urbano dall'impianto meccanografico del 1976, si rappresenta che lo stabile di cui al mappale 21, in cui è ricompreso

AVV. MONICABRUSCHI

P.zza Dante Alighieri 27

19125 La Spezia

Tel/fax 0187739539

una porzione dell'unità immobiliare pignorata in esame, risulta già rappresentato come fabbricato nella mappa cartacea di impianto risalente ad epoca antecedente al 1942 e che tale mappa non presenta apprezzabili difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione che:

per una piccola porzione di fabbricato sul lato Sud, rappresentata nella mappa di impianto, che eccede l'attuale consistenza dell'edificio ed in particolare dell'unità immobiliare di cui al Corpo A del presente lotto di vendita;

per il piccolo e fatiscente bagno esterno sul lato Est che è raffigurato nella cartografia in atti ma non in quella di impianto, ricompreso nell'attuale consistenza dell'immobile di cui al Corpo B del presente lotto di vendita;

per la tettoia prospiciente l'ingresso dell'immobile di cui al Corpo A del presente lotto di vendita, non rappresentata né nella mappa di impianto né in quelle successive fino a quella vigente.

Per quanto attiene invece alla porzione dell'unità immobiliare pignorata in esame, comprendente l'intero mappale 23, si riferisce che detto mappale risulta censito al C.T. come fabbricato rurale dall'impianto meccanografico del 1976 e che risulta già rappresentato come fabbricato nella mappa cartacea di impianto risalente ad epoca antecedente al 1942 senza variazioni apprezzabili rispetto alla vigente mappa catastale, e comunque, quand'anche rilevabili, senz'altro riconducibili a piccole imprecisioni di acquisizione nel passaggio dalla mappa cartacea all'attuale mappa *wegis* informatizzata.

Riguardo poi alla corte urbana di cui al mappale 22 si rappresenta che su di essa risulta attualmente costruita un'ampia tettoia con struttura portante in legno in precarie condizioni di stabilità ed in pessimo stato di conservazione, eretta in aderenza al mappale 23 in epoca imprecisata e che tale manufatto non risulta mai essere stato rappresentato nella cartografia catastale.

In conclusione, dal raffronto tra l'originaria mappa di impianto ante 1942 e lo stato dei luoghi al momento dei sopralluoghi svolti dallo scrivente si rilevano le seguenti principali difformità relative al Corpo B e sue pertinenze:

1. realizzazione di un'ampia tettoia in aderenza al mappale 23 sulla corte urbana di cui al mappale 22;

2. realizzazione di un piccolo e fatiscente bagno esterno in aderenza al muro perimetrale ad Est dell'originario corpo di fabbrica di cui al mappale 21;

3. realizzazione di tettoia prospiciente l'ingresso dell'immobile di cui al Corpo A del presente lotto di vendita, eretta sull'area urbana di cui al sub. 4 del mappale 21 (Corpo B.1 del presente lotto di vendita). Tali accertate difformità degli immobili pignorati rispetto alla cartografia catastale si configurano, sotto il profilo urbanistico-edilizio, come opere illecitamente realizzate in assenza di titolo abilitativo e non regolarizzabili se non attraverso la loro completa demolizione e la rimessa in pristino dello stato legittimo degli immobili.

Infine, dal raffronto della vigente planimetria catastale dell'unità immobiliare di cui al Corpo B presentata l'1.12.2004 al prot. n. SP0118793 con lo stato dei luoghi rilevabile al momento dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente risultano le seguenti rilevanti difformità:

a. assenza nella rappresentazione planimetrica della finestra della cucina al piano terra nel mappale 21 subalterno 7;

b. assenza nella rappresentazione planimetrica di due pilastri presenti nei locali di sgombero al piano terreno del mappale 23;

c. difforme consistenza del locale bagno esterno attiguo alla cucina del già richiamato mappale 21 subalterno 7, che nello stato di fatto risulta avere una superficie lorda in pianta inferiore a quella rappresentata nella planimetria catastale in atti e che comunque dovrà essere demolito a cura e spese dell'aggiudicatario ai fini della rimessa in pristino dello stato legittimo degli immobili;

AVV. MONICABRUSCHI

P.zza Dante Alighieri 27

19125 La Spezia

Tel/fax 0187739539

d. mancata rappresentazione della tettoia eretta in aderenza al mappale 23 sull'area urbana di cui al mappale 22 di cui si è già riferito e che comunque dovrà essere demolita a cura e spese dell'aggiudicatario ai fini della rimessa in pristino dello stato legittimo degli immobili.

In proposito si è già riferito che il piccolo bagno esterno e la tettoia costruita sul mappale 22 in aderenza al mappale 23 di cui ai punti c. e d. si configurano, sotto il profilo urbanistico-edilizio, come opere illecitamente realizzate in assenza di titolo abilitativo, da demolire. In merito poi ai precedenti punti a. e b., pur ritenendo dette accertate difformità sotto il profilo catastale del subalterno pignorato meri errori grafici di rappresentazione, nel presente elaborato, in via cautelativa, si considerano sotto il profilo urbanistico-edilizio come opere illecitamente realizzate in assenza di titolo abilitativo. Allo scopo si rileva che trattasi di opere attualmente riconducibili ad interventi:

di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, che interessando le strutture portanti dell'edificio rilevano ai fini delle vigenti normative in materia di costruzioni in zona sismica e necessitano quindi dell'istruttoria di una pratica sismica in sanatoria;

che si deve presumere realizzati in epoca successiva alla presentazione della vigente planimetria catastale risalente al 1.10.2004;

che si presumono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente ed a quella vigente / adottata all'epoca della loro esecuzione, fatta salva la necessità di eventuali adeguamenti strutturali non ravvisabili ma che dovessero emergere all'esito di più approfondite indagini ed analisi.

Ciò premesso e considerato poi che gli interventi di cui sopra rientrano oggi tra quelli assoggettati dalla vigente normativa a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi dell'art. 22 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, lo scrivente ritiene che lo stato di fatto dell'immobile pignorato di cui al Corpo B, a meno del bagno esterno e della tettoia eretta sul mappale 22 non regolarizzabili, e fatta salva la necessità di eventuali interventi strutturali non ravvisabile con un semplice sopralluogo agli immobili ma che dovesse emergere all'esito di più approfondite indagini ed analisi, sia sanabile mediante istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 bis del già richiamato D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, con:

presentazione di SCIA in sanatoria sottoscritta da un tecnico abilitato e corredata della relativa necessaria documentazione;

deposito del progetto esecutivo redatto da tecnico abilitato presso i competenti uffici pubblici (deposito sismico "in sanatoria");

pagamento a titolo di oblazione ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni di una sanzione pecuniaria in generale non inferiore a € 1.032,00 e non superiore a € 10.328,00, e non inferiore a € 516,00 e non superiore a € 5.164,00 ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile, determinato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate; sanzione che nel caso di specie, ai sensi del medesimo comma 5 lettera b) del richiamato art. 36-bis, si quantifica in € 1.032,00, salvo diversa determinazione del responsabile del procedimento al momento del perfezionamento della pratica.

Agibilità/Abitabilità. Con le informazioni disponibili e data l'epoca prebellica in cui lo stabile è stato costruito e la natura di fabbricato rurale non risulta alcuna autorizzazione ad abitare o alcun certificato di abitabilità/agibilità relativo all'immobile pignorato o all'intero stabile in cui l'unità immobiliare in oggetto risulta ricompresa. Si rappresenta altresì che l'immobile in esame, derivato da un antico fabbricato rurale, di fatto

AVV. MONICABRUSCHI

P.zza Dante Alighieri 27

19125 La Spezia

Tel/fax 0187739539

non può ritenersi un'autonoma unità immobiliare idonea all'uso abitativo mancandone i presupposti necessari, in quanto da considerarsi sprovvisto oltre che delle altezze minime anche di servizi igienici, a seguito della necessaria demolizione del bagno esterno a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto. L'aggiudicatario non potrà pertanto presentare segnalazione certificata di Agibilità.

Conclusioni:

Gli immobili di cui ai Corpi A e B del presente lotto di vendita, inclusi gli accessori pertinenziali, risultano non conformi sotto il profilo urbanistico-edilizio e solo parzialmente regolarizzabili dovendo l'aggiudicatario del lotto provvedere a propria cura e spesa alla demolizione di due tettoie e di un bagno esterno ed alla presentazione di debite pratiche in sanatoria come sopra dettagliatamente già riferito.

Vista la sussistenza nell'immobile pignorato delle sopra dette opere abusive ed in adempimento di quanto in proposito disposto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., si deve altresì riferire che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/01 e che per tanto l'aggiudicatario dovrà presentare istanza di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale.

Si precisa infine che quanto sopra esposto, considerato e valutato economicamente, trova riferimento con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della redazione della relazione peritale di stima, fatte quindi salve loro eventuali successive modifiche e/o integrazioni e fatto comunque salvo l'eventuale diverso importo delle sanzioni determinate dal Comune all'esito dell'istruttoria della sopra detta pratica di sanatoria.

Conformità Catastale

Corpo A L'immobile di cui al Corpo A ha assunto gli attuali identificativi catastali al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) a seguito di costituzione del 10.6.2004 Pratica n. SP0056148 (COSTITUZIONE n. 1363.1/2004).

Si rappresenta altresì che:

- il mappale 21 del foglio 31 risulta censito al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) come ente urbano fin dall'impianto meccanografico del 1976 alla partita 1;
- il corpo di fabbrica di cui al mappale 21 risulta correttamente rappresentato nella sua attuale consistenza nella mappa catastale attualmente vigente eccezion fatta per la tettoia prospiciente l'ingresso che, per quanto già espresso, dovrà essere demolita a cura e spese dell'aggiudicatario in quanto illecitamente realizzata senza titolo abilitativo;
- dal raffronto della vigente planimetria catastale presentata il 10.6.2004 al prot. n. SP0056148 con lo stato dei luoghi rilevabile al momento dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente risultano le seguenti difformità:
 1. una diversa distribuzione degli spazi interni nella porzione a Ovest del piano terra dove i due locali comunicanti originariamente presenti e tutt'oggi rappresentati nella vigente planimetria sono stati fusi a formare un ambiente più grande, demolendo la tramezza divisoria che in precedenza li separava;
 2. un'altezza dei locali bagno, disimpegno e locale ad Est pari a circa 2,45 ml. rispetto all'altezza di 2,70 ml. indicata in planimetria per l'intero piano primo;
 3. la mancata rappresentazione della tettoia eretta dinnanzi all'ingresso dell'unità immobiliare in esame;
 4. l'impreciso orientamento dell'immobile rispetto ai punti cardinali.

Considerato tutto quanto sopra premesso, si ritiene che l'immobile di cui al Corpo A non risulti conforme sotto il profilo catastale necessitando di un aggiornamento per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI mediante presentazione di debita pratica DOCFA. Si rappresenta che a seguito della suddetta pratica potrebbe verificarsi anche una variazione della rendita catastale dell'immobile.

Corpo B L'immobile di cui al corpo B ha assunto gli attuali identificativi catastali al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) a seguito di variazione del 28.10.2004 Pratica n. SP0105956 in atti dal 28.10.2004

AVV. MONICABRUSCHI

P.zza Dante Alighieri 27

19125 La Spezia

Tel/fax 0187739539

presentata per FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 9084.1/2004) a cui ha fatto seguito variazione del 1.12.2004 Pratica n. SP0118793 in atti dal 1.12.2004 presentata per PERFEZIONAMENTO PLANIMETRICO (n.10103.1/2004). Si riferisce che con la variazione del 28.10.2004 veniva soppresso il subalterno 2 del mappale 21, costituito il 10.6.2004 Pratica n. SP0056148 (COSTITUZIONE n. 1363.1/2004) e gli immobili censiti al N.C.E.U. di cui al Foglio 31 mappali 22 e 23. Si rappresenta altresì che i mappali 21, 22 del foglio 31 risultano censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) come enti urbani fin dall'impianto meccanografico del 1976 alla partita 1 mentre il mappale 23 del medesimo foglio risulta censito al C.T. come fabbricato rurale dapprima dell'impianto meccanografico del 1976 e successivamente come ente urbano a seguito della variazione del 31.5.2004 Pratica n. SP0049470 in atti dal 31.5.2004 (n. 49470.1/2004).

Si dà tuttavia atto:

- che il corpo di fabbrica di cui al mappale 21 risulta correttamente rappresentato nella sua attuale consistenza nella mappa catastale attualmente vigente eccezion fatta per la tettoia prospiciente l'ingresso del subalterno 1 di cui al Corpo A del presente elaborato di cui si è già riferito;

- che il corpo di fabbrica di cui al mappale 23 risulta già rappresentato nella mappa cartacea di impianto risalente ad epoca antecedente al 1942 senza variazioni apprezzabili rispetto alla vigente mappa catastale, e comunque, quand'anche rilevabili, senz'altro riconducibili a piccole imprecisioni di acquisizione nel passaggio dalla mappa cartacea all'attuale mappa wegis informatizzata;

- che in mappa non risulta rappresentata l'ampia tettoia con struttura portante in legno in precarie condizioni di stabilità ed in pessimo stato di conservazione, eretta in aderenza al mappale 23 sull'area urbana di cui al mappale 22 in assenza di titolo abilitativo e che, per quanto già espresso al precedente paragrafo 8.1, dovrà comunque essere completamente demolita a cura e spese dell'aggiudicatario del presente lotto di vendita;

- dal raffronto della vigente planimetria catastale presentata l'1.12.2004 al prot. n. SP0118793 con lo stato dei luoghi rilevabile al momento dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente risultano le seguenti difformità:

1. mancata rappresentazione della finestra della cucina al piano terra nel mappale 21 subalterno 7;
2. mancata rappresentazione di due pilastri nei locali di sgombero al piano terreno del mappale 23;
3. errata rappresentazione del locale bagno esterno attiguo alla cucina del già richiamato mappale 21 subalterno 7, che nello stato di fatto risulta avere una consistenza in pianta inferiore a quella rappresentata nella planimetria catastale in atti e che comunque dovrà essere demolito in quanto illecitamente realizzato senza titolo autorizzativo come già ampiamente illustrato nel precedente paragrafo 8.1;

4. mancata rappresentazione della tettoia eretta in aderenza al mappale 23 sull'area urbana di cui al mappale 22 di cui si è già riferito e che dovrà comunque essere rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario;

5. impreciso orientamento dell'immobile rispetto ai punti cardinali.

Considerato tutto quanto sopra premesso, si ritiene che l'immobile di cui al corpo B non risulti conforme sotto il profilo catastale, necessitando di un aggiornamento per ulteriore PERFEZIONAMENTO PLANIMETRICO mediante presentazione di debita pratica DOCFA e per l'aggiornamento della cartografia catastale mediante presentazione di debita pratica PREGEO a seguito della necessaria demolizione del bagno esterno. Si rappresenta che a seguito della suddetta pratica potrebbe verificarsi anche una variazione della rendita catastale dell'immobile.

Corpo B.1 L'immobile di cui al Corpo B.1 risulta censito al N.C.T. come terreno seminativo arborato di mq. 15 fin dall'impianto meccanografico del 12.6.1976. Si rammenta tuttavia che il suddetto terreno di fatto costituisce una porzione di strada carrabile gravata di servitù di passaggio e con veicoli a favore di terzi.

Corpo B.2 L'immobile di cui al Corpo B.2, censita al Catasto Fabbricati come corte urbana di mq. 210, ha assunto l'attuale identificativo catastale in data 10.6.2004 (COSTITUZIONE del 10/06/2004 Pratica n. SP0056148 in atti dal 10/06/2004 (n. 1363.1/2004)).

Conclusioni

Gli immobili risultano non conformi ma regolarizzabili.

Conformità Tecnico-Implantistica

Corpo A

L'appartamento pignorato è dotato di impianto idrico, elettrico (per gran parte sottotraccia) e di impianto termico (sottotraccia) con elementi radianti in alluminio pressofuso e con generatore installato in facciata sul muro perimetrale ad Est dello stabile di cui al mappale 21, accessibile dalla corte pertinenziale di cui al mappale 22 che confina con il suddetto corpo di fabbrica. Sulla base alle informazioni ricevute durante i sopralluoghi agli immobili si riferisce che i tubi dell'impianto di riscaldamento che arrivano alla caldaia attraversano l'immobile di cui al Corpo B e che detta caldaia sarebbe malfunzionante e da sostituire. Si dà altresì atto che non è stato possibile reperire i certificati di conformità degli impianti alle norme vigenti in materia, conformità che dovrà essere verificata ed attestata da debite ditte abilitate e dotate dei requisiti tecnico professionali previsti dalle norme vigenti in materia. È tuttavia ragionevole presumere che i suddetti impianti, e i loro componenti, viste le loro caratteristiche e tipologia, possano risultare regolarizzabili con interventi relativamente contenuti, a meno della sostituzione del generatore termico malfunzionante.

Corpo B

L'appartamento pignorato è da considerarsi di fatto privo di impianti (elettrico, citofonico, idrico-sanitario, del gas e di riscaldamento), ad eccezione del locale cucina al piano terra ricompreso nel mappale 21, dotato di impianto elettrico ed impianto idrico, quest'ultimo comunque da rinnovare completamente in funzione delle esigenze del aggiudicatario, e del solo locale ad uso cantina al piano terreno a Sud del corpo di fabbrica di cui al mappale 23, che risulta dotato di impianto elettrico sottotraccia. Al riguardo si precisa altresì:

che con le informazioni disponibili non è possibile attestare la conformità dei suddetti impianti elettrici alle norme vigenti in materia, conformità che dovrà essere verificata da debite ditte abilitate e dotate dei requisiti tecnico professionali previsti dalle norme vigenti in materia;

che l'unità immobiliare in oggetto necessiterà comunque del completo rifacimento degli impianti tecnologici per realizzare impianti completi, funzionali, funzionanti e conformi alle norme cogenti. che la conformità degli impianti dell'immobile alle norme vigenti in materia dovrà essere dunque conseguita dall'aggiudicatario dell'immobile a proprie spese, previa realizzazione dei necessari interventi commissionati, per mezzo di ditte abilitate e dotate dei requisiti tecnico professionali previsti dalle norme vigenti in materia, che potranno al termine dei lavori eseguiti rilasciare le debite certificazioni.

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): € 59.500,00 (cinquantanovecinquecento/00)

Offerta minima ex art. 569, terzo comma, c.p.c. non inferiore ad € 44.625,00 (quarantaquattromilaseicentocinquante/00)

Rilancio minimo nel caso di gara tra gli offerenti € 1.000,00 (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 € 44.625,00 (quarantaquattromilaseicentoventicinque/00) a pena di inefficacia;
 - breve descrizione e dati censuari del lotto per cui si propone l'offerta;
 - indicazione del termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese. Il termine non potrà essere superiore a centoventi giorni. 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 41/2025" 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 41/2025 Cauzione Saldo Prezzo avv. Bruschi" le cui coordinate sono **IBAN IT3010623010705000041941162** il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione RGE n. 41/2025 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

AVV. MONICABRUSCHI

P.zza Dante Alighieri 27

19125 La Spezia

Tel/fax 0187739539

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 41/2025 Cauzione Saldo Prezzo avv. Bruschi" con la seguente causale: "versamento cauzione RGE n. 41/2025 Tribunale Spezia lotto unico", **IBAN IT3010623010705000041941162**. 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 **29 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 **29 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

AVV. MONICABRUSCHI

P.zza Dante Alighieri 27

19125 La Spezia

Tel/fax 0187739539

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.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 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 41/2025" 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.

AVV. MONICABRUSCHI

P.zza Dante Alighieri 27

19125 La Spezia

Tel/fax 0187739539

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

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

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

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 a tale scopo 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.

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, lì 06.07.2026

Il professionista delegato
Avv. Monica Bruschi



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