

TRIBUNALE DELLA SPEZIA

Avviso di vendita di immobili

ex artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Oggetto: espropriazione immobiliare n. 46/2022 R.G.E.

La sottoscritta **Avv. Cristina Cuscela** (CSC CST 75L57 E463F), con Studio in La Spezia (SP), Viale Italia n. 557 (cristina.cuscela@studiolegale-cuscela.com – indirizzo di posta certificata cristina.cuscela@avv.sp.legalmail.it – n. fax 0187/599421 – tel. 0187/599421 – cell. 328.5831436), nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in forza di delega del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Tiziana Lottini in data 28/11/2023 e successive autorizzazioni alla prosecuzione in data 05/01/2025, 14/04/2025 e da ultimo, in data 28/04/2026 - G.E. Dott. Sebastiano Zerbone

AVVISA

che il giorno **27 OTTOBRE 2026 ad ore 09.45**, presso la **Sala ASTE del Tribunale della Spezia, Viale Italia n. 142, piano terra**, si procederà alla **vendita senza incanto** della seguente unità immobiliare, con **modalità di vendita sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M. n. 32/2015:**

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ed adiacente pertinenziale terreno agricolo in Comune di Zignago (SP), Fraz. Località Piani di Torpiana.

Il compendio oggetto di vendita è costituito dalle seguenti due unità immobiliari:

A) appartamento in Comune di Zignago (SP), Frazione Località Piani di Torpiana, della superficie commerciale di mq. 118.

L'appartamento è censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Zignago**, al **foglio 4, part. 419** cat. A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, rendita Euro 328,98, indirizzo catastale: Località Piani di Torpiana, piano terra e primo sottostrada.

Coerenze appartamento: con strada comunale, mappali 420, 428, 881, 939 salvo se altri.

Trattasi di fabbricato distribuito su due livelli, uno al piano terra nel quale è stato ricavato un appartamento oltre a due depositi attrezzi e l'altro, al piano seminterrato, dove sono state ricavate cantine e un locale deposito.

Il fabbricato è circoscritto su tre lati da una piccola corte.

Il piano terra è così composto: ingresso protetto da una piccola tettoia in legno realizzata sulla corte sopra citata. Antistante l'ingresso si trova il locale soggiorno, areato da finestra che si affaccia sulla corte, nel quale è stato realizzato un muretto di altezza 1,12 mt, con funzione di separazione dall'ingresso. Prospiciente ad esso si

trova la cucina areata da due finestre che si affacciano sulla corte. Proseguendo tra il soggiorno e la cucina è ubicato il disimpegno, dal quale si accede a due camere prospicienti tra loro. Quella ubicata verso nord attualmente viene utilizzata come deposito ed è areata da finestra prospiciente altra proprietà, confinante con la cucina e si differenzia dagli altri locali perché ha il solaio a quota inferiore. Quella a sud viene areata da finestra che si affaccia su altra proprietà ed è confinante con il soggiorno. Come divisione tra le due camere è ubicato il bagno areato da finestra antistante altra proprietà. Al piano terra la parte a sud del fabbricato è stata ampliata fino ad incontrare il fabbricato di altra proprietà. Tale ampliamento è stato realizzato in muratura il lato che si affaccia sul mappale 420 dotato di apertura senza infisso e in legno la parte rimanente, creando dei locali deposito con accesso direttamente dall'esterno. Il piano seminterrato è composto da quattro locali aventi ciascuno di essi ingresso indipendente, da corte di **altra proprietà identificata con il mappale 420, sulla quale insiste un diritto di passo.** I locali, di cui tre destinati a cantine e un deposito, dotati di pavimentazione e impianto elettrico, comunicanti tra loro con aperture di cui i primi due sono areati da finestra prospiciente la corte identificata con il mappale 420. L'ultimo locale, l'unico non comunicante con gli altri, è utilizzato come deposito ed è interessato da un forte stato di degrado. Il piano terra e quello seminterrato sono comunicanti tramite scala esterna realizzata sulla corte del mappale 419.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano terra e primo sottostrada ed ha un'altezza interna di 280 cm.

L'intero edificio sviluppa due piani, uno fuori terra ed uno interrato. Immobile costruito nel 1967.

Trattasi di fabbricato ex rurale, ante 01/09/1967

A.1) Terreno agricolo pertinenziale all'appartamento, censito nel **Catasto Terreni del Comune di Zignago al foglio 4, mappale 881**, qualità/classe seminativo 3, superficie 264, reddito agrario 0,68, reddito dominicale 0,34, indirizzo catastale Località Piani di Torpiana.

Coerenze terreno: mappale 882, strada comunale, mappali 419 e 939.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Come da certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia n. 17/2022 rilasciato dal Comune di Zignago in data 05/10/2022 e successivo atto di precisazione / integrazione della perizia stessa in data 16/01/2024 come da autorizzazione del G.E., il terreno di cui al precedente punto A.1 oggetto di vendita è da considerarsi pertinenziale al fabbricato facente parte del presente LOTTO UNICO (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Zignago al foglio 4, part. 419)

e la sua destinazione non prevede natura edificatoria ricadendo in zona BA del PRG e di RQ TU 1 di PUC.

IRREGOLARITA' RILEVATE

Si dà atto e precisa che, successivamente all'elaborato peritale del 16/03/2023 già integrato in data 16/01/2024, e **come risultante da integrazione a firma del Geom. Francesco Turturro depositata in data 06/03/2026**, previa autorizzazione del G.E. in data 14/04/2025, **sono state rilevate le seguenti irregolarità** (dovute ad errata rappresentazione dei confini catastali, poiché la situazione attuale è ampiamente consolidata, almeno ultratrentennale): una piccola porzione di circa mq. 4 (quattro) della corte del mappale 419 oggetto di vendita è occupata dalla "veranda" del mappale 427 di proprietà di terzi.

Il lato nord della stessa, in prolungamento, consolida il confine in muratura che divide le proprietà, generando le seguenti situazioni:

- una porzione della corte del mappale 419 e del mappale 881 oggetto della presente vendita, per un totale di mq. 2 circa, è utilizzata ed inglobata nella proprietà di terzi (estranea alla presente vendita);

- una porzione del mappale 939 di proprietà di terzi (estraneo alla presente vendita), per circa mq. 10, è utilizzata ed inglobata di fatto nella proprietà oggetto di vendita.

Le rilevate irregolarità sono regolarizzabili mediante attività catastali (frazionamenti ed accatastamenti della veranda, se conforme urbanisticamente) e **trasferimenti di proprietà notarili. Il costo di regolarizzazione è stato indicativamente e cautelativamente indicato nella citata integrazione dell'elaborato peritale del 06/03/2026, in circa Euro 6.000,00** (euro seimila/00)

Descrizione dettagliata della zona

I beni sono ubicati in zona periferica, in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Pratiche Edilizie e Situazione Urbanista:

Trattasi di fabbricato *ex* rurale ante 01/09/1967.

In perizia si dà atto che dalle ricerche effettuate in Comune in data 15/03/2023 **non sono state reperite pratiche edilizie né in capo all'esecutato né in capo ai precedenti proprietari.**

Giudizio di conformità edilizia:

Con riguardo ai depositi attrezzi in legno, sono state rilevate **difformità non regolarizzabili** per cui l'immobile non è conforme né regolarizzabile. **Necessita di demolizione quanto ai depositi attrezzi.**

Costi di demolizione dei depositi in legno indicativamente quantificati in perizia, anche ai fini dell'adeguamento del valore di stima, in circa Euro 5.000,00= (euro cinquemila/00)

Giudizio di conformità catastale:

Si dà atto e precisa che, successivamente all'elaborato peritale del 16/03/2023 già integrato in data 16/01/2024 e **come risultante da integrazione a firma del Geom. Francesco Turturro depositata in data 06/03/2026**, previa autorizzazione del G.E. in data 14/04/2025, **sono state rilevate le seguenti irregolarità** (dovute ad errata rappresentazione dei confini catastali, poiché la situazione attuale è ampiamente consolidata, almeno ultratrentennale): una piccola porzione di circa mq. 4 (quattro) della corte del mappale 419 oggetto di vendita è occupata dalla "veranda" del mappale 427 di proprietà di terzi.

Il lato nord della stessa, in prolungamento, consolida il confine in muratura che divide le proprietà, generando le seguenti situazioni:

- una porzione della corte del mappale 419 e del mappale 881 oggetto della presente vendita, per un totale di mq. 2 circa, è utilizzata ed inglobata nella proprietà di terzi (estranea alla presente vendita);
- una porzione del mappale 939 di proprietà di terzi (estraneo alla presente vendita), per circa mq. 10, è utilizzata ed inglobata di fatto nella proprietà oggetto di vendita.

Le rilevate irregolarità sono regolarizzabili mediante attività catastali (frazionamenti ed accatastamenti della veranda, se conforme urbanisticamente) e trasferimenti di proprietà notarili. Il costo di regolarizzazione è stato indicativamente e cautelativamente indicato nella citata integrazione dell'elaborato peritale del 06/03/2026, in circa Euro 6.000,00 (euro seimila/00)

Giudizio di conformità urbanistica: l'immobile risulta conforme non essendo stata rilevata alcuna difformità.

L'immobile è occupato dall'esecutato sino ad emissione del decreto di trasferimento.

Il Professionista Delegato farà eseguire il rilascio dell'immobile nell'esercizio dei suoi poteri di Custode Giudiziario non prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 560 comma 8 c.p.c. - salvo i casi previsti dall'art. 560 comma 6 c.p.c. - e l'attuazione del provvedimento di liberazione a cura del custode con spese a carico della procedura esecutiva, salvo non ne sia espressamente esonerato dall'aggiudicatario e salve diverse successive modifiche ed integrazioni legislative.

Quanto in oggetto viene venduto con tutti gli annessi e connessi, le pertinenze e le adiacenze, le servitù attive e passive e le quote condominiali, ove esistenti.

Si informa, altresì, che l'immobile necessita di certificazione energetica e che i relativi adempimenti, di cui al D.Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.Lgs. 311/2006 e dalla Legge Regione Liguria 22/2007 e relativo regolamento regionale di attuazione, restano a carico dell'aggiudicatario.

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

Valore di stima del compendio Euro 69.000,00= (euro sessantanovemila/00)

La vendita avverrà con le seguenti modalità:

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA ai sensi dell'art. 22 D.M. 32/2015

- Valore di perizia Euro 69.000,00= (sessantanovemila/00)
- **PREZZO BASE Euro 38.812,50= (trentottomila ottocentododici/cinquanta)** pari al valore di stima più volte ridotto di $\frac{1}{4}$
- **OFFERTA MINIMA PRESENTABILE, ex artt. 569, terzo comma, c.p.c., non inferiore ad Euro 29.109.38=** (ventinovemila centonove / trentotto) pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$;
- **RILANCIO MINIMO** in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. Euro 800,00= (ottocento/00)

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Le offerte possono essere presentate **con modalità telematica o in forma tradizionale** e devono essere depositate **entro le ore 12.30 del giorno antecedente la vendita.**

L'offerta in forma tradizionale dovrà essere depositata presso lo Studio del professionista Delegato in La Spezia Viale Italia n. 557, previo appuntamento telefonico **al numero 328.5831436** o al n. 0187.599421, in busta chiusa sulla quale non dovrà essere annotato alcun dato a cura dell'offerente.

Per la presentazione dell'offerta telematica, si veda il paragrafo "*modalità di presentazione dell'offerta telematica*".

L'offerta deve contenere le seguenti indicazioni:

- i **dati personali e le attestazioni** indicate nelle disposizioni generali sulle vendite immobiliari riportate a seguire;
- il **prezzo offerto**, che potrà essere certamente pari o superiore al prezzo base, come suindicato; **è, peraltro, possibile offrire un prezzo inferiore fino al 25% in meno** rispetto al prezzo base come suindicato (e quindi nei limiti dell'"offerta minima presentabile", come sopra indicata)

Nel caso specifico possono essere presentate offerte non inferiori, a pena di inefficacia, ad Euro 29.109,38= (ventinovemila centonove/trentotto)

- **breve descrizione ed indicazione dei dati identificativi censuari del lotto per cui si propone l'offerta;**

- **l'indicazione del termine di versamento del saldo prezzo e del fondo spese, che non potrà essere superiore a gg. 120 (centoventi) dall'aggiudicazione.**

E' possibile presentare istanza motivata per il versamento del saldo prezzo in rate mensili in un termine massimo di 12 (dodici) 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, dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- **fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;**

- **in caso di offerta in forma tradizionale: assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione, per un importo pari (almeno) al 10% del prezzo offerto, intestato a "Trib. SP R.G.E. 46/2022 – Avv. Cristina Cuscela";**

- **in caso di offerta in forma telematica: copia della contabile del versamento del bonifico che dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura (aperto presso Credit Agricole Italia S.p.A.) intestato a "TRIBUNALE SP RGE 46 2022 CAUZIONE SALDO PREZZO AVV CUSCELA" il cui codice IBAN è il seguito: IT07L0623010705000041641674; il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione R.G.E. 46/2022 Tribunale della Spezia lotto UNICO" e dovrà essere pari (almeno) 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;**

- **eventuale istanza adeguatamente motivata di ammissione al pagamento rateale del prezzo.**

MODALITA' 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 ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata dal 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.

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 02.80030021 dalle ore 08.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

Presso il Tribunale della Spezia, piano 3°, dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 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 (almeno) al 10% del prezzo offerto.

In caso di offerta cartacea il versamento della cauzione si effettua mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a “**Trib. SP R.G.E. 46/2022 – Avv. Cristina Cuscela**”, da allegare all’offerta all’interno della busta.

Il versamento della cauzione (in caso di offerta telematica) si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente (c/o Credit Agricole Italia S.p.A.) **intestato a “TRIBUNALE SP RGE 46 2022 CAUZIONE SALDO PREZZO AVV CUSCELA” - IBAN IT07L0623010705000041641674**) vincolato alla procedura esecutiva con la seguente causale: “versamento cauzione R.G.E. 46/2022 Tribunale della Spezia lotto UNICO”.

La copia della contabile di versamento deve essere allegata all'offerta inviata telematicamente.

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 nell'offerta.

APERTURA BUSTE

L'apertura delle buste, siano esse telematiche o cartacee, avverrà il giorno 27 ottobre 2026 ad 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 BUSTE

Il giorno 27 OTTOBRE 2026 ad 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 dal Professionista Delegato alla presenza 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 in Aula 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 d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che ricorra 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 PLURALITA' 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

Gli immobili in vendita sono meglio **descritti nella perizia estimativa del 16/03/2023 e successive integrazioni del 16/01/2024 e del 06/03/2026** pubblicate su www.astalegale.net e www.tribunale.laspezia.it e disponibili presso lo Studio del sottoscritto Delegato.

Si precisa che gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con gli accessori, le dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti di fabbricato che debbano ritenersi comuni a norma di legge.

La descrizione dei beni risale al momento del deposito della relazione peritale ed integrazioni, compresi i giudizi di conformità.

Nella vendita forzata non opera la garanzia per vizi di cui all'art. 2922 c.c..

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

- 1) se l'offerente è una persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale dell'offerente (se coniugato); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale 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, da allegare in copia conforme all'originale;
- 2) se l'offerente è una persona giuridica, società o ente: denominazione, sede legale, codice fiscale e p.iva, nonché le generalità complete del legale rappresentante munito dei relativi poteri ed in tal caso dovranno necessariamente essere allegati **certificato di vigenza attuale e visura camerale dell'offerente unitamente a documento di identità in corso di validità e codice fiscale del suo legale rappresentante munito dei relativi poteri 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 applicheranno le disposizioni di cui al D.Lgs. 286/98 e D.P.R. 394/99 e successive modificazioni e/o integrazioni;
- 4) nel caso di cittadino straniero non appartenente a Stato membro della Comunità Europea è necessaria, altresì, 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 delle sue integrazioni nonché del presente avviso di vendita**;

INOLTRE

- l'offerta può essere depositata anche da un terzo, debitamente identificato;
- non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto differente rispetto a quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà necessariamente presentarsi personalmente (nel caso di offerta cartacea) 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 potrà 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.
- é possibile presentare l'offerta di acquisto da parte di due o più soggetti, indicando la quota del diritto che ciascuno intenda acquistare.
- l'aggiudicatario potrà avvalersi della disposizione di cui all'art. 585, terzo comma c.p.c. e versare il prezzo di acquisto mediante accensione di mutuo, con

garanzia ipotecaria sull'immobile aggiudicato, con erogazione delle somme in favore della procedura contestualmente alla redazione del decreto di trasferimento.

- é possibile presentare, unitamente all'offerta, 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.; in questo caso l'offerente aggiudicatario, previo deposito di istanza al Giudice dell'Esecuzione, potrà chiedere di essere altresì autorizzato all'immissione anticipata 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 ovvero, nella migliore offerta anche all'esito della gara, è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, verrà disposta l'assegnazione.

- in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. il rilancio minimo sarà fissato nella misura non inferiore ad Euro 800,00= (ottocento/00)

- immediatamente dopo l'eventuale gara, gli importi depositati a titolo di cauzione, saranno restituiti a coloro che non si siano resi aggiudicatari.

INEFFICACIA DELL'OFFERTA

Ai sensi di quanto disposto all'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 base stabilito nel presente avviso di vendita (vale a dire se è inferiore all' "*offerta minima presentabile*");
- se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità indicate nel presente avviso di vendita.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE

Il **saldo prezzo** (corrispondente al prezzo di aggiudicazione dedotta la prestata cauzione), dovrà essere effettuato entro il termine indicato in offerta che, comunque, non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, a mezzo **assegno circolare non trasferibile** intestato a: "***Trib. SP R.G.E. 46/2022 - Avv. Cristina Cuscela***", da depositare presso lo studio del professionista delegato.

Le **spese di trasferimento** sono a **carico dell'aggiudicatario** comprese le imposte di registro e/o l'I.V.A. di legge, se dovuta. Il relativo importo sarà stabilito, in via provvisoria, **in misura pari al 20% o 25% del prezzo di aggiudicazione**, e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine previsto e con le modalità indicate per il saldo prezzo, mediante **separato assegno circolare non trasferibile**

intestato a: ***"Trib. SP R.G.E. 46/2022 - Avv. Cristina Cuscela"*** da depositare presso lo studio del medesimo professionista delegato.

Tale percentuale potrà essere suscettibile di variazione qualora necessario in ipotesi di versamento iva o 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 suindicati, 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 (corrispondente al prezzo di aggiudicazione dedotta la prestata cauzione), nel caso di ammissione al pagamento rateale, dovrà essere effettuato ratealmente nel termine indicato in offerta di acquisto come autorizzato e dovrà 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 N.T. da depositare presso lo studio del suddetto professionista delegato.

In caso di mancato o ritardato versamento anche 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 di avvenuta immissione nel possesso anticipato dell'immobile aggiudicato, 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 proceda in virtù di mutuo fondiario, parte del prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore medesimo, ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. n. 385/1993 (T.U.B.)

Il Professionista Delegato comunicherà in tal caso 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 versata a

favore della procedura esecutiva nel termine indicato in offerta, che comunque non può essere superiore a giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione.

Nel caso in cui l'aggiudicatario usufruisca del versamento rateale, ferme restando le modalità di versamento del fondo spese sopra indicate, il Professionista Delegato provvederà a versare al creditore fondiario la quota parte del residuo prezzo come sopra determinata, 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 (punto 18), 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 cpc, il Professionista Delegato predisporrà il decreto di trasferimento una volta avvenuto il versamento del saldo prezzo e del fondo spese 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 di cui all'art. 591 bis, comma II, n. 11 c.p.c. 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 necessarie per la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti e per la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie, sono a carico della procedura esecutiva.

Il Professionista Delegato provvederà, quindi, dopo l'emissione del decreto di trasferimento, alla cancellazione (a spese della procedura) di tali formalità iscritte e trascritte sui beni oggetto di trasferimento, prelevando le somme necessarie a tale scopo direttamente dal ricavato della vendita.

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

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio, ad eccezione dell'apertura delle buste, dell'esame delle offerte, dell'eventuale gara tra gli offerenti nonché degli eventuali incanti, attività che avranno luogo presso il Tribunale della Spezia, Viale Italia n. 142, piano Terra, SALA ASTE.

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 Professionista Delegato.

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

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. Cristina Cuscela, con Studio in La Spezia (SP), Viale Italia n. 557
(tel. 0187.599421 - cell. 328.5831436)**

La Spezia, lì 15 luglio 2026

(Il Professionista Delegato)
Avv. Cristina Cuscela

