

TRIBUNALE DELLA SPEZIA

Avviso di vendita di immobili

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

Oggetto: espropriazione immobiliare n. 12/2025 R.G.E.

Il sottoscritto **Avv. Cristina Cuscela**, 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), nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in forza di delega del Giudice dell'Esecuzione Dott. Sebastiano Zerbone con ordinanza in data 23/06/2026

AVVISA

che il giorno **10 NOVEMBRE 2026, ore 09.45 e ss.**, presso la **Sala ASTE del Tribunale della Spezia, Viale Italia n. 142, piano terra**, si procederà alla **vendita senza incanto** del seguente immobile, **con modalità di vendita sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M. n. 32/2015:**

LOTTO 1

Piena ed intera proprietà per la quota di 1/1 di civile abitazione sita nel Comune della Spezia ed avente accesso condominiale dal civico n. 35 di Via Torino.

Trattasi di appartamento composto da ingresso, cucina, due camere, ripostiglio e bagno e sviluppa una superficie commerciale di mq. 64 circa.

Quanto in oggetto è censito al **Catasto Fabbricati del Comune della Spezia al foglio 30, mappale 173 sub. 19**, cat. A/3, classe 3, vani 4, piano 2, rendita Euro 433,82.

Coerenze: dai lati aria sull'area urbana di cui al mapp. 172 e su Via Torino, il vano scala condominiale, il sub. 20, salvo se altri.

L'appartamento oggetto di vendita risulta **occupato da terzi in forza di contratto di locazione** siglato in data 21/04/2016 e registrato in pari data al n. 2834/3T.

Trattasi di contratto della durata di 4+4, rinnovabile tacitamente in assenza di disdetta (da darsi con sei mesi di anticipo rispetto alla scadenza contrattuale) con decorrenza dal 01/05/2016 e canone di locazione di Euro 500,00 (cinquecento/00) mensili e prossima scadenza in data 30/04/2028.

Il contratto di locazione è registrato in data anteriore al pignoramento ed è pertanto **opponibile alla Procedura.**

L'immobile viene conseguentemente venduto come occupato.

Spese ordinarie annue di gestione immobile Euro 616,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia Euro 15.050,56

Millesimi condominiali: 66/1000

Descrizione dettagliata dell'immobile oggetto di vendita

L'appartamento oggetto di vendita fa parte di un edificio signorile, costituito da uno stabile in muratura portante, costruito in aderenza all'attiguo edificio di cui al mapp. 175, tinteggiato al civile, di cinque piani in elevazione oltre al piano terreno (seminterrato), con accesso da Via Torino in Comune della Spezia, in zona centrale. Il fabbricato, costruito in epoca prebellica, versa in modeste condizioni conservative nelle parti comuni ed è dotato di copertura per gran parte a falde ed in parte con terrazza a tasca, oltre che di rifiniture esterne signorili seppur vetuste e da mantenere, quali facciata a bugnato prevalentemente ai piani inferiori, decori, coronamenti in rilievo sulle finestre, profili sotto davanzali, mensole finemente scolpite a sostegno di terrazzi e cornicioni ed ancora cornici marcapiano.

L'abitazione oggetto di vendita ricompresa nello stabile, di cui al sub. 19, ha accesso esterno dal civico n. 35 della suddetta Via Torino attraverso un elegante e possente portone in legno a due ante battenti con sommità arrotondata, che introduce all'androne ed al vano scala condominiali in cui si sviluppano le rampe di scale parallele, con pedate ed alzate in marmo, che conducono dal piano terreno ai piani superiori dell'edificio, privo di ascensore. Salendo le citate scale si giunge al pianerottolo del piano secondo con pavimentazione in graniglia di cemento, sul cui lato destro si apre il portone in legno a due ante battenti che dà accesso alla civile abitazione oggetto della presente vendita.

Intorno all'ingresso con pavimentazione in ceramica di tipo piuttosto economico, che si apre dietro al suddetto portone di ingresso, si sviluppano:

- uno stretto bagno rifinito da piastrelle ceramiche a pavimento e a parziale rivestimento delle pareti, dotato di lavabo, WC, bidè, cabina doccia e finestrino da cui questo ambiente prende luce ed aria;
- un locale cucina, dotato di finestra con davanzale in marmo, rifinito con pavimentazione e rivestimento alle pareti in ceramica;
- un piccolo ripostiglio cieco;
- un vano dotato di pavimentazione in ceramica e di portafinestra a due ante battenti che dà accesso al piccolo terrazzo in aggetto su via Torino, con ringhiera in ferro in stile liberty.

Quest'ultimo vano risulta in comunicazione diretta con un:

- secondo vano, dotato anch'esso di finestra a due ante battenti, davanzale in marmo e pavimentazione in ceramica.

Si precisa che **i serramenti esterni (finestre con scuri), così come le persiane alla genovese di protezione a tali serramenti sono in legno e versano in scadenti condizioni di conservazione**. I serramenti interni (porte) sono in legno e vetro. In generale tutte le finiture risultano di tipo piuttosto economico. Per quanto attiene,

invece, agli impianti, si rimanda a quanto illustrato in perizia ed a quanto indicato a seguire con riguardo ai giudizi di conformità tecnico-impiantistica.

Si ritiene in perizia che **l'unità abitativa in questione possa richiedere importanti interventi per rinnovare impianti e serramenti esterni oltre che le finiture interne e le parti comuni dello stabile di cui fa parte.**

Descrizione della zona

Il bene è ubicato nel centro storico della Spezia, con parcheggi pubblici a pagamento ed è vicino a qualsiasi genere di servizio. A pochi passi sorge anche la principale stazione ferroviaria della città da cui è possibile raggiungere in comodità, via terno, le vicine Cinque Terre ed altre importanti località turistico-balneari della provincia, quali Levante, Bonassola e Deiva Marina.

Pratiche Edilizie:

Sulla base delle ricerche effettuate dall'Esperto Stimatore, non risulta reperibile presso i competenti Uffici Tecnici comunali alcuna pratica edilizia relativa all'immobile oggetto di vendita o alle parti comuni del fabbricato in cui è ricompreso o alla costruzione dello stesso, né risulta reperibile alcuna autorizzazione ad abitare o alcun certificato di abitabilità/agibilità, ad eccezione della pratica presentata ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 e della correlata pratica presentata nello stesso giorno per l'attiguo appartamento di cui al sub. 20 (di cui al Lotto 2 di perizia non oggetto della presente vendita) ai sensi dell'art. 48 della medesima Legge 47/85, per conto dei precedenti comproprietari di entrambe le unità immobiliari.

Si precisa che lo stabile in cui è ricompreso l'appartamento oggetto di vendita è stato edificato in epoca prebellica e che la distruzione degli archivi comunali a seguito dei successivi eventi bellici rende impossibile recuperare e visionare eventuali preesistenti titoli edilizi, inerenti alla costruzione del fabbricato o al subalterno oggetto di vendita.

P.E. n. 6054/87 (ex art. 26 L. 47/85): trattasi di pratica presentata ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 per creare una diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento allora censito come subalterno 11, corrispondente oggi al presente sub. 19 e, precisamente, per:

- demolizione di tramezza del locale bagno e ricostruzione della stessa spostata di circa 50 cm verso il locale cucina;
- realizzazione di una tramezza e formazione di un piccolo locale adibito a ripostiglio di ml 070 x 1,60.

P.E. n. 6054/87 (ex art. 48 L. 47/85): trattasi di pratica presentata ai sensi dell'art. 28 L. 47/85 per regolarizzare le opere eseguite all'interno dell'appartamento allora

censito come sub. 12 (corrispondente oggi al sub. 20 di cui al separato LOTTO 2 di perizia non oggetto della presente vendita) e precisamente per:

- ampliamento del locale bagno, con nuove dimensioni di ml 1,75 x 1,15;
- accorpamento di un locale camera comunicante con l'unità immobiliare confinante, oggi corrispondente al sub. 19 oggetto della presente vendita (di cui al Lotto 1 di perizia) e realizzazione di apertura di accesso a tale locale.

Si precisa al riguardo:

- che sebbene dotate dello stesso numero e presentate lo stesso giorno, e specificamente in data 27/05/1987, per conto dei precedenti comproprietari di entrambi gli appartamenti allora identificati con i subalterni 11 (oggi sub. 19 di cui LOTTO 1 di perizia ed oggetto della presente vendita) e 12 (oggi sub. 20 di cui al LOTTO 2 di perizia estraneo alla presente vendita), trattasi di due distinte pratiche edilizie; la prima presentata per opere interne ancora da realizzarsi nell'immobile sub. 19 (già sub. 11) oggetto della presente vendita, la seconda presentata per regolarizzare uno stato di fatto non preventivamente assentito con riguardo all'appartamento attiguo attualmente censito con il sub. 20 (già sub. 12) e ricompreso nel Lotto 2 di cui alla perizia e non oggetto della presente vendita.
- che la seconda pratica, presentata ai sensi del suddetto art. 48 della Legge 47/85 per l'attuale sub. 20 (già sub. 12 Lotto 2 di perizia), di fatto **riguarda anche l'appartamento confinante oggi censito con il sub. 19 (già sub. 11) oggetto della presente vendita**, in quanto la pratica in esame **regolarizza, tra le altre cose, l'accorpamento nell'attuale sub. 20 (Lotto 2 di perizia) di un locale originariamente ricompreso nell'attuale sub. 19 (allora sub. 11) oggetto della presente vendita.**

Situazione Urbanistica

L'immobile in oggetto risulta inserito nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) di La Spezia in zona classificata "*Ambiti di conservazione in area urbanizzata*", di cui all'art. 12 delle relative Norme di Conformità e Congruenza. Tale ambito comprende le parti storiche della città che costituiscono documento della storia urbana della Spezia, costruite su tessuti ordinati e regolari ed i tessuti storici a sviluppo edilizio aperto, prevalentemente costituite da edifici di importanza storico-artistica e documentaria. In tali ambiti sono sempre ammesse le seguenti destinazioni d'uso comuni:

U1/1 - abitazioni residenziali

U1/2 - residence e abitazioni collettive

U2/3 - terziario di tipo diffusivo (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca ed il terziario avanzato)

U2/4a - artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri (esclusi inquinanti e rumorosi)

U2/5 - attrezzature culturali, associative e sedi istituzionali e rappresentative

U5/1 - piccole e medie strutture alberghiere, locande, agriturismo, ecc. (fino a 120 posti letto)

Lungo il sistema della dorsale urbana, ferma restando la possibilità d'uso residenziale, sono privilegiate funzioni non residenziali per quegli immobili che esprimono aspetti unitari di impianto architettonico e meglio adatti a contenere usi di rappresentanza, attività terziarie e di servizio, nonché l'utilizzazione dei piani terra per destinazioni d'uso commerciali, artigianali di servizio, di servizi pubblici e privati, allo scopo di accentuare la polarità urbana della dorsale.

In particolare l'immobile in oggetto ricade nel sotto ambito di conservazione denominato "*Città ortogonale ottocentesca*". In tale sotto ambito, oltre alle destinazioni comuni, sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso:

U2/1a - esercizi di vicinato alimentari e misti fino a 100 mq

U2/1c - esercizi di vicinato non alimentari fino a 600 mq

U2/2a - pubblici esercizi e locali per il tempo libero fino al 600 mq

U2/2b - pubblici esercizi e locali per il tempo libero maggiori di 600 mq

U2/6c - media struttura di vendita non alimentari fino a 1.500 mq

U2/7 - sportelli bancari

U2/8a - commercio all'ingrosso fino a 1500 mq

U2/8b - commercio all'ingrosso maggiore di 1500 mq

U2/9 - attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo

U5/2 - grandi strutture alberghiere (con più di 120 posti letto)

Per ogni più precisa informazione sulla disciplina della zona di appartenenza si rimanda al P.U.C. ed alle relative norme di conformità e congruenza.

Si riferisce, altresì, che l'immobile:

- ricade in ambito TU (Tessuti Urbani) del livello locale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) e pertanto risulta soggetto ai disposti delle relative norme di attuazione adottate. In particolare, trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica;

- è soggetto a vincolo sismico (L. 64 del 02/02/1974 e successive modifiche ed integrazioni - parte seconda capo IV del D.P.R. 381 del 06/06/2001); in merito si precisa che il Comune della Spezia ricade in zona 3 secondo l'attuale classificazione sismica della Regione Liguria;

- è ricompreso nel bacino idrografico del Canale Lagora e ricade nella fascia di rispetto del reticolo idrografico del vigente Piano di Bacino regionale Ambito 20 – Golfo della Spezia, definita dall'art. 8 delle relative norme di attuazione.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda al vigente Piano di Bacino regionale, ambito 20 del territorio regionale: Golfo della Spezia.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:

criticità media.

Premesso che lo stabile in cui è ricompresa l'abitazione oggetto di vendita, censita nel Catasto Fabbricati del Comune della Spezia al foglio 30 part. 173 sub. 19 è stato edificato in epoca prebellica e che la distruzione degli archivi comunali a seguito dei successivi eventi bellici rende impossibile recuperare e visionare eventuali preesistenti titoli edilizi inerenti alla costruzione del fabbricato o al subalterno oggetto di vendita, con le informazioni disponibili è stato possibile reperire presso i competenti Uffici tecnici comunali la pratica edilizia relativa all'unità immobiliare in questione n. 6054/87 presentata in data 27/05/1987 ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 per opere da realizzarsi, finalizzate a creare una diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento in questione, allora censito con il subalterno 11. Dall'esame della tavola allegata alla suddetta pratica edilizia emerge una sostanziale corrispondenza con l'attuale planimetria catastale presentata in data 22/05/1992 al prot. 1717 e con l'attuale consistenza complessiva dell'immobile. Tuttavia, la suddetta tavola non raffigura con precisione lo stato dei luoghi rilevato in perizia al momento del sopralluogo, a causa di difformità di modesta entità rilevate nelle bucatore esterne e del terrazzo, ritenute dovute a meri errori materiali di rappresentazione, oltre che a causa di ulteriori difformità interne dovute all'effettiva posizione di alcune tramezze rispetto alla situazione rappresentata negli elaborati grafici allegati alla pratica e pertanto riguardanti la reale distribuzione degli spazi interni della civile abitazione contraddistinta con il sub. 19, oggetto della presente vendita. Si segnala, in particolare, tra le altre cose, la realizzazione di un ripostiglio più ampio di quanto previsto dagli elaborati progettuali. Trattasi, a parere dell'Esperto stimatore, di **difformità in parte dovute a meri errori materiali di rappresentazione, in parte rientranti anche nella casistica delle tolleranze esecutive previste dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 per gli interventi realizzati entro il 24/05/2024 ed in parte riconducibili ad un intervento in variante illecitamente realizzato in assenza di titolo (ampliamento di ripostiglio).**

Dall'esame, poi, delle variazioni catastali susseguitesì negli anni a partire dall'impianto, risulta che l'unità immobiliare in oggetto, attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune della Spezia con il sub. 19 come abitazione di tipo

economico (cat. A/3), con una consistenza di 4 vani, è derivata insieme all'adiacente attuale sub. 20 (di cui al LOTTO 2 della perizia ed estraneo alla presente vendita) dai preesistenti subalterni 11 e 12, di 5 vani ciascuno ed oggi entrambi soppressi, con variazione del 22/05/1992 in atti dall'1/7/1999, presentata per frazionamento e fusione (n. 1717.1/1992). In particolare, dall'esame delle visure storiche catastali reperite e dal raffronto delle planimetrie degli appartamenti di cui al sub. 19 oggetto della presente vendita e all'adiacente sub. 20 (di cui al LOTTO 2 di perizia e non oggetto della presente vendita), a tutt'oggi in atti, presentate contestualmente alla suddetta variazione del 22/05/1992, con le vetuste ed oggi sopresse planimetrie di cui alle schede n. 1954452 e 12316233 relative rispettivamente ai subalterni 11 (ora sub. 19 oggetto della presente vendita) e 12 (ora sub. 20 di cui al lotto 2 di perizia non oggetto della presente vendita) emerge che la variazione catastale del 1992 è stata presentata con l'intento di regolarizzare sotto il profilo catastale un ampliamento del sub. 12 (ora sub. 20, lotto 2 di perizia non oggetto della presente vendita) il quale ha quindi assunto l'attuale numero 20 di subalterno, ottenuto annettendo un vano dell'adiacente sub. 11 che è venuto così ad assumere l'attuale numero 19 di subalterno, oggetto della presente vendita. Dall'esame delle sopra menzionate planimetrie si evince, altresì, che **per realizzare detto accorpamento di un vano nell'attuale sub. 20 (già sub. 12) dall'attiguo sub. 19 oggetto della presente vendita (già sub. 11), è stato necessario aprire un vano porta nella parete che originariamente separava il subalterno 11 (ora sub. 19 oggetto della presente vendita) dal sub. 12 (ora sub. 20 di cui al lotto 2 di perizia) e realizzare il tamponamento di un vano porta in una parete che originariamente era interna al sub. 11 (ora sub. 19 oggetto della presente vendita) e che oggi viene a costituire la parete divisoria dei due appartamenti.** Per regolarizzare detto ampliamento del sub. 12 (oggi sub. 20 di cui al Lotto 2 di perizia e non oggetto della presente vendita) a scapito dell'adiacente sub. 11 (oggi sub. 19 oggetto di vendita), oltre che l'ampliamento del bagno del medesimo sub. 12, risulta essere stata presentata ai sensi dell'art. 48 L. n. 47/85, la pratica edilizia n. 6054/87. Al riguardo si precisa che negli elaborati allegati alla pratica in questione è raffigurato il solo sub. 12 (oggi sub. 20 di cui al lotto 2 di perizia non oggetto della presente vendita), con l'annessione del vano confinante e l'apertura del vano porta nella parete che originariamente lo separava dal sub. 11 (oggi corrispondente al sub. 19 oggetto della presente vendita). Non risulta invece raffigurato in alcuna tavola il tamponamento del vano porta nella parete che originariamente era interna al sub. 11 (oggi sub. 19 Lotto 1 oggetto della presente vendita) e che oggi viene a costituire la parete divisoria dei due appartamenti attigui.

Il tamponamento del suddetto vano porta rappresentato nella vetusta planimetria di cui alla scheda n. 1954452, si configura pertanto quale illecito edilizio non ancora regolarizzato.

Per quanto sopra detto, le accertate irregolarità del sub. 19 oggetto della presente vendita, consistenti nell'ampliamento del ripostiglio e nel tamponamento del sopra menzionato vano porta, sotto il profilo edilizio, consistono in interventi interni non comportanti variazione di superficie e/o volume dell'unità immobiliare considerata, né della destinazione d'uso, riconducibili ad opere:

- di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, che non rilevano ai fini delle vigenti normative in materia di costruzioni in zona sismica, non recando pregiudizio alla statica dell'immobile;
- che, per quanto attiene all'ampliamento del ripostiglio, sono state presumibilmente realizzate dopo il 27/05/1987, anno di presentazione della pratica n. 6054, in difformità da detto titolo, ma prima dell'1/1/2005;
- che, per quanto attiene al tamponamento del vano porta, sono state presumibilmente realizzate in assenza di titolo abilitativo prima del 27/05/1987 anno di presentazione della pratica n. 6054 nei cui elaborati grafici l'immobile in questione era già correttamente raffigurato nella sua attuale consistenza complessiva (4 vani);
- conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente ed a quella vigente / adottata all'epoca della loro esecuzione.

Ciò premesso, in perizia lo stato di fatto dell'immobile oggetto di vendita, di cui al presente Lotto 1, è ritenuto sanabile:

- ai sensi dell'art. 22, comma 3 della legge regionale n. 16 del 6 giugno 2008 e successive modificazioni ed integrazioni mediante presentazione di una comunicazione al Comune della Spezia, corredata dalla documentazione elencata nello stesso comma 3 dell'art. 22 (relazione descrittiva delle opere, dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, elaborati grafici esplicativi delle opere, sottoscritte da tecnico abilitato, autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca della realizzazione dei lavori, ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di pagamento), previo versamento di una somma pari ad Euro 172,15;
- senza preliminarmente acquisizione del nulla osta da parte della proprietà dell'altro subalterno oggetto di procedura (di cui al Lotto 2 oggetto di perizia, non oggetto della presente vendita), stante l'esistenza delle due precedenti pratiche edilizie n. 6054/87 presentate contestualmente in data 27/05/1987 ai sensi dell'art. 26 e dell'art. 48 della Legge n. 47/85, per conto degli allora comproprietari di entrambi

gli appartamenti e fatta comunque salva diversa indicazione dei competenti uffici tecnici comunali al momento dell'istruttoria della pratica.

Agibilità / Abitabilità

Con le informazioni disponibili e data l'epoca prebellica in cui lo stabile è stato costruito, non è stato possibile reperire alcuna autorizzazione ad abitare o alcun certificato di agibilità/abitabilità relativo all'appartamento oggetto di vendita o all'intero stabile di cui fa parte. Tuttavia, considerato che l'unità immobiliare in questione è stata successivamente oggetto di un intervento edilizio di manutenzione straordinaria che ne ha variato l'originaria consistenza e che, ad aggiudicazione avvenuta, necessiterà quantomeno di importanti interventi di rinnovamento / adeguamento degli impianti in essere, si ritiene di dover considerare l'immobile **attualmente sprovvisto di agibilità**. L'aggiudicatario dovrà pertanto presentare Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/01 e ss.mm.ii., previo ottenimento di tutte le necessarie attestazioni / asseverazioni / dichiarazioni rilasciate da tecnici abilitati, comprese le dichiarazioni di rispondenza degli impianti.

Conclusioni:

tutto quanto sopra considerato, **l'incidenza dell'irregolarità edilizia sul valore dell'immobile** di cui al presente lotto di vendita, comprensiva delle somme da versare al Comune e degli onorari del tecnico professionista incaricato della presentazione della comunicazione di cui all'art. 22 comma 3 della legge regionale 16/2008 e della SCA, è stata indicativamente stimata in perizia **in circa Euro 1.200,00=**.

L'immobile non è quindi conforme ma regolarizzabile. Criticità media.

Si precisa, infine, che quanto sopra evidenziato, considerato e valutato economicamente, trova riferimento con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della redazione peritale, fatte quindi salve loro eventuali successive modifiche e/o integrazioni.

Giudizio di conformità catastale:

L'unità immobiliare in oggetto è attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune della Spezia al foglio 30, part. 173, sub. 19, come abitazione di tipo economico (cat. A/3) con una consistenza di 4 vani e risulta derivata dai subalterni 11 e 12, oggi entrambi soppressi, con variazione del 22/05/1992 in atti dal 1/7/1999, presentata per frazionamento e fusione (1717.1/1992). Trattasi di pratica con cui **sono stati soppressi gli originari subalterni 11 e 12 di 5 vani ciascuno, per costituire due nuovi subalterni, sub. 19 e sub. 20, a seguito dell'ampliamento del sub. 12 (attualmente ricompreso nella maggior consistenza del sub. 20)**

ottenuto annettendo un vano dell'adiacente sub. 11 (oggi parzialmente ricompreso nella minor consistenza del sub. 19 oggetto della presente vendita). Si dà atto che la planimetria del sub. 19 in atti, oggetto della presente vendita, presentata in data 22/05/1992, corrisponde allo stato di fatto dell'immobile nella sua attuale consistenza complessiva di 4 vani, a meno di qualche imprecisione di rappresentazione, che andrà comunque eliminata mediante presentazione di ulteriore pratica DOCFA.

L'immobile non è quindi conforme ma regolarizzabile, anche in funzione degli interventi che l'aggiudicatario riterrà opportuno realizzare per soddisfare le proprie peculiari esigenze.

Costi di regolarizzazione relativi al solo onere della parcella del professionista tecnico incaricato dei dovuti aggiornamenti catastali mediante presentazione di pratica DOCFA, indicativamente quantificati in perizia in **circa Euro 600,00=** (comprensive di spese).

Criticità: bassa.

Conformità tecnico-impiantistica:

L'appartamento oggetto della presente vendita è dotato di impianto citofonico ed elettrico sottotraccia oltre che di impianto termico (sottotraccia) autonomo con elementi radianti in alluminio pressofuso di relativamente recente costruzione e con caldaia a metano in cucina, non funzionante. Si rappresenta che l'acqua calda sanitaria è attualmente prodotta da uno scaldabagno elettrico posizionato anch'esso in cucina in prossimità della sopramenzionata caldaia.

In merito alla conformità tecnico-impiantistica, **non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità rilasciati dalle ditte installatrici degli impianti stessi**. Con le informazioni disponibili **non è dunque possibile attestare la conformità degli impianti alle norme vigenti in materia, che dovrà essere verificata** da debite ditte abilitate e dotate dei requisiti tecnico professionali previsti dalle norme vigenti in materia; ditte alle quali dovrà essere demandata dall'aggiudicatario anche la redazione delle necessarie dichiarazioni di corrispondenza. A seguito del rapido sopralluogo effettuato, l'Esperto Stimatore ha ritenuto di presumere che **i suddetti impianti possano richiedere interventi rilevanti per la loro messa in efficienza e per i necessari adeguamenti alle normative cogenti in materia.**

Criticità: alta.

Le irregolarità rilevate sono state tenute in considerazione ai fini dell'adeguamento del valore di stima del bene.

L'unità immobiliare di cui al presente lotto 1 viene venduta 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 esatti confini, come da relazione tecnica in atti e salvo eventuale condono edilizio.

Valore di stima Euro 85.500,00= - (euro ottantacinquemilacinquecento/00) come indicato in perizia del 15/06/2026 e come da ordinanza di delega.

Prezzo base: Euro 85.500,00= (euro ottantacinquemilacinquecento/00) pari al valore di stima indicato in perizia

Offerta minima presentabile, ex artt. 571 comma II e 572 comma III c.pc., non inferiore ad Euro 64.125,00= (sessantaquattromilacentoventicinque/00=)

Rilancio minimo in caso di gara Euro 1.800,00= (euro milleottocento/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** – 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 pari o superiore al prezzo base d'asta, come suindicato; **è, peraltro, possibile offrire un prezzo inferiore fino al 25% in meno** rispetto al prezzo base (e quindi, a pena di inefficacia, nei limiti dell'*"offerta minima presentabile"*, come sopra indicata)

Nel caso specifico può essere presentata offerta non inferiore, a pena di inefficacia, ad Euro 64.125,00 (sessantaquattromilacentoventicinque/00)

- **indicazione del lotto e 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 in ogni caso superiore a gg. 120 (centoventi) dall'aggiudicazione. E' possibile presentare istanza motivata per il versamento del saldo prezzo in rate mensili, per un 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. 12/2025 – 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 relativo al Lotto 1, aperto presso CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A., intestato a *TRIBUNALE SP RGE 12 2025 LOTTO 1 CAUZIONE S.DO PREZZO AVV. CRISTINA CUSCELA – IBAN: IT7700623010705000041945307*; il bonifico, che dovrà indicare espressamente il lotto per cui si presenta l'offerta, dovrà contenere la seguente descrizione: *"versamento cauzione R.G.E. n. 12/2025 Tribunale della Spezia lotto n. 1"* 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. 12/2025 – 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 vincolato alla procedura esecutiva (aperto presso CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.) intestato a **TRIBUNALE SP RGE 12 2025 LOTTO 1 CAUZIONE S.DO PREZZO AVV. CRISTINA CUSCELA**, coordinate bancarie **IBAN: IT7700623010705000041945307**, con la seguente causale, comprensiva dell'esatta indicazione del lotto per cui si presenta l'offerta: "*versamento cauzione R.G.E. n. 12/2025 Tribunale della Spezia lotto n. 1*".

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 nell'offerta.

APERTURA BUSTE

L'apertura delle buste sia cartacee che telematiche, avverrà il giorno **10 NOVEMBRE 2026 ore 09.45, presso la SALA ASTE del Tribunale della Spezia, piano Terra, Viale Italia n. 142.**

Conseguentemente tutti gli offerenti che abbiano presentato offerta cartacea dovranno essere presenti in Sala Aste all'ora suindicata

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti secondo le modalità di seguito riportate.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA BUSTE

Il giorno **10 NOVEMBRE 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 dal Professionista Delegato attraverso la piattaforma del Gestore www.spazioaste.it che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa ed agli offerenti presenti in aula.

Si precisa quindi che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta cartacea dovrà essere presente in aula, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica

dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. A tal riguardo, ulteriormente, si precisa:

- a) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente, indicato nell'offerta telematica, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e l'invito a connettersi al portale. Lo stesso invito verrà trasmesso da Astalegale.net a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica;
- b) per quanti avranno depositato l'offerta in forma cartacea, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità
- c) **si procederà all'esame delle offerte sia cartacee che telematiche con le seguenti avvertenze:**

IN CASO DI UNICA OFFERTA

- se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta come suindicato, si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;
- se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo base d'asta indicato, 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 pubblicata su www.astalegale.net e www.tribunale.laspezia.it e disponibile 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, 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'offerta;
- 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 copia del codice fiscale del suo legale rappresentante il quale, in caso di offerta tradizionale cartacea, dovrà essere personalmente presente alla vendita**;
- 3) nel caso in cui l'offerente sia un cittadino straniero, si 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 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, in caso di offerta cartacea, dovrà necessariamente presentarsi personalmente 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 di proprietà 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 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'aggiudicatario, previo deposito di istanza al Giudice dell'Esecuzione, potrà chiedere di essere autorizzato all'immissione nel possesso dell'immobile venduto, previa presentazione di fideiussione, 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 di Euro 1.800,00 (milleottocento/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 c.p.c., 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 indicato 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. 12/2025 - Avv. Cristina Cuscela."**, da depositare presso lo studio del professionista delegato o

mediante bonifico bancario sul c/c della Procedura nel caso di aggiudicazione ad offerente telematico.

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% (urbano) o 25% (terreno) del prezzo di aggiudicazione (salvo eventuali integrazioni dovessero necessitare)** 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. 12/2025 - Avv. Cristina Cuscela**" da depositare presso lo Studio del medesimo professionista delegato o mediante bonifico bancario sul c/c della Procedura nel caso di aggiudicazione ad offerente telematico.

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 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 DEL 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 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 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 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, termine che non può essere superiore a 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 indicato 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 di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti sono a carico della procedura esecutiva.

Il Professionista Delegato provvederà, quindi, dopo l'emissione del decreto di trasferimento, alla cancellazione (a spese della procedura) delle 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 trascrizioni di domande giudiziali, le domande di assegnazione della casa coniugale e di locazioni ultranovennali.

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 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, accedere al Portale delle Vendite Pubbliche seguendo la procedura ivi indicata.

Si avverte espressamente che maggiori informazioni inerenti all'immobile potranno essere fornite a chiunque ne abbia interesse dal Custode Giudiziario:

Avv. Cristina Cuscela, con Studio in La Spezia (SP), Viale Italia n. 557

(cell. 328.5831436 / tel. 0187.599421 - email: cristina.cuscela@studiolegale-cuscela.com - pec: cristina.cuscela@avv.sp.legalmail.it)

Avv. CRISTINA CUSCELA
Viale Italia n. 557 19125 LA SPEZIA (SP)
Tel. 0187/599421 / fax 0187/599421
pec: cristina.cuscela@avv.sp.legalmail.it

La Spezia, 1 settembre 2026

(Il Professionista Delegato)
Avv. Cristina Cuscela
