

Avv. Davide Giovannoni  
Via Giacomo Doria 3 - 19124 La Spezia  
347 4965554 – Fax 0187 732206  
giovannonidavide@gmail.com

## **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. 56/2023 di r.g.**

L'Avv. Davide Giovannoni con studio alla Spezia, via Giacomo Doria 3 (mail: giovannonidavide@gmail.com – PEC: davide.giovannoni@avv.sp.legalmail.it – tel. 3474965554 ), nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., visto il disposto dell'art. 569 cpc come modificato dall'art. 22 DM 32/15, nonché l'art. 161 ter disp att, giusta delega del Giudice dell'Esecuzione rilasciata con ordinanza del 03.10.2024;

### **AVVISA**

che presso la **SALA ASTE del Tribunale della Spezia, Viale Italia n. 142 - piano terra** - si procederà alla vendita senza incanto con modalità di vendita sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M. n. 32/2015 dei seguenti beni immobili:

### **LOTTO UNICO**

#### **A. RESIDENZA TURISTICA ALBERGHIERA A QUATTRO STELLE**

realizzata all'interno del palazzo storico COSTA sita nel Comune di Beverino Via Castagnarossa 15, della superficie commerciale di 1.902,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. E' costituita da cinque piani fuori terra ed ospita al suo interno sette appartamenti e sei camere doppie, un ristorante, un bar, una sala conferenze con sala riunioni, oltre ad una parte ancora incompiuta che ospiterà il centro benessere. Identificazione catastale:

**-foglio 20 particella 92 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 635,24 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: 3 e 4, derivante da soppressione subalterni 1, 2 e 3 della particella 92 del foglio 20. Confini: Sopra la copertura. Sotto - sub. 18, 17, 13, 20 e 19 stessa proprietà. Ad est - aria su corte condominiale. Sup. totale 137 mq, escluse le aree scoperte, 128 mq.**

**- Foglio 20 particella 92 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 262 mq, rendita 1.326,06 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa**

**n. 15, piano: Terra, derivante da deriva dalla soppressione dei subalterni 6, 7, 8 e 9 della particella 92 del foglio 20 . Confini: Sotto- il terreno. Sopra - sub. 13, 14 e 20 stessa proprietà. Ad est - sub. 20 stessa proprietà. A sud - mappale 93 del foglio 20 stessa proprietà. Ad ovest - sub 11 stessa proprietà . A nord - aria su strada comunale. Sup. totale 262 mq.**

**- Foglio 20 particella 92 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: Terra, derivante da soppressione dei subalterni 6, 7, 8 e 9 del foglio 20 particella 92. Confini: Sotto – terreno. Sopra - sub. 20 stessa proprietà. Ad est - sub. 10 stessa proprietà. A sud - mappale 93 foglio 20 stessa proprietà. Ad ovest – terreno. A nord - aria su strada comunale.**

**- Foglio 20 particella 92 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 3.946,70 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: 1 - 2 - 3, derivante da soppressione dei subalterni 5 e 12 della particella 92 foglio 20 Confini: il sub 13 e suddiviso su tre livelli - all'interno confina con subalterni appartenenti alla medesima proprietà. Verso l'esterno: a nord - aria su strada comunale. A est - corte di pertinenza di cui al sub. 20. A sud - aria su mappale 93 foglio 20 stessa proprietà. A ovest - sub. 20 stessa proprietà.**

**- Foglio 20 particella 92 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: 1, derivante da soppressione e frazionamento dei subalterni 5 e 12 della particella 92 del foglio 20. Confini: sopra - sub. 15 e sub. 13 stessa proprietà. Sotto - sub. 10 stessa proprietà. A nord - aria su strada comunale. Ad est - aria su corte sub. 20 stessa proprietà. A sud - aria su mappale 93 foglio 20 stessa proprietà. Ad ovest - sub. 13 , sub. 20 stessa proprietà. Sup. totale 117 mq.**

**- Foglio 20 particella 92 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: 2, derivante da soppressione e frazionamento dei subalterni 5 e 12 della particella 92 del foglio 20. Confini: sopra - sub. 17 v2 18 stessa proprietà. Sotto - sub. 13 e 14 stessa proprietà. A nord - aria su strada comunale. Ad est - sub. 13 stessa proprietà. A sud - sub. 13 e 20 stessa proprietà. Ad ovest - sub. 13 stessa proprietà. Sup. totale 55 mq.**

- Foglio 20 particella 92 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: 2, derivante da soppressione e frazionamento dei subalterni 5 e 12 della particella 92 del foglio 20. Confini: sopra - sub. 19 stessa proprietà. Sotto sub. 13 stessa proprietà. A nord - sub. 20 stessa proprietà. Ad est - aria su mappale 611 del foglio 20 stessa proprietà. A sud - aria su mappale 93 del foglio 20 stessa proprietà. Ad ovest - sub. 13 stessa proprietà. Sup. totale 52 mq.

- Foglio 20 particella 92 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: 3, derivante da soppressione e frazionamento dei subalterni 5 e 12 della particella 92 del foglio 20. Confini: sopra - sub. 4 stessa proprietà. Sotto - sub. 13 stessa proprietà. A nord - aria su strada comunale. Ad est - sub. 18 stessa proprietà. A sud - sub. 13 e 20 stessa proprietà. Ad ovest - aria su sub. 20 stessa proprietà. Sup. totale 89 mq.

- Foglio 20 particella 92 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: 3, derivante da soppressione e frazionamento dei subalterni 5 e 12 della particella 92 del foglio 20. Confini: sopra - sub. 4 stessa proprietà. Sotto - sub. 13, 15 e 20 stessa proprietà. A nord - aria su strada comunale. Ad est - aria su sub. 20 stessa proprietà. A sud - sub. 20 e 17 stessa proprietà. Ad ovest - sub. 17 stessa proprietà. Sup. totale 113 mq.

- Foglio 20 particella 92 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: 3, derivante da soppressione e frazionamento dei subalterni 5 e 12 della particella 92 del foglio 20. Confini: sopra - sub. 4 stessa proprietà. Sotto - sub. 16 stessa proprietà. A nord - sub. 20 stessa proprietà. Ad est - aria su sub. 20 stessa proprietà. A sud - aria su mappale 93 del foglio 20 stessa proprietà. Ad ovest - sub. 13 stessa proprietà. Sup. totale 54 mq .

- Foglio 20 particella 92 sub. 20 (catasto fabbricati), partita speciale A, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: Terra - 1 - 2 - 3, derivante da soppressione e frazionamento dei subalterni 5 e 12 della particella 92 del foglio 20 Confini: All'interno della struttura il sub. 20 è suddiviso su quattro livelli e

**confina con tutti i subalterni , stessa proprietà . All'esterno: a nord - strada comunale. Ad est - strada comunale. A sud - mappale 93 foglio 20 stessa proprietà ad ovest - strada comunale .**

**B. TERRENO AGRICOLO a BEVERINO Via Castagnarossa 15, della superficie commerciale di 45,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà . Terreno posto a sud dell'edificio destinato alla ricettività alberghiera. Utilizzato attualmente come giardino di pertinenza dell'immobile. Identificazione catastale:**

**- foglio 20 particella 93 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato, superficie 450 mq , reddito agrario 1,74 €, reddito dominicale 1,74 €, piano: Terra, derivante da impianto meccanografico del 1971  
Confini: a nord: foglio 20 particella 92 stessa proprietà ad est e sud - foglio 20 particella 611 stessa proprietà ad ovest - strada comunale  
Il terreno presenta una forma regolare con un'orografia pianeggiante. Attualmente seminato a prato .**

**C. TERRENO AGRICOLO a BEVERINO Via Castagnarossa 15, della superficie commerciale di 9.780 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Terreno boschivo  
Identificazione catastale:**

**- foglio 20 particella 611 (catasto terreni), qualità/classe uliveto - vigneto, superficie 9780, reddito agrario 25,25 €, reddito dominicale 27,78 €, piano: Terra, derivante da impianto meccanografico del 1971. Confini: a nord - foglio 20 particella 93 stessa proprietà e strada comunale, ad est strada comunale, a sud - foglio 20 particelle 1294, 1295, 1296 e 783, ad ovest - foglio 20 particella 1232 e strada comunale. Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia scoscesa, sono state rilevate le seguenti colture arboree: essenze tipiche dell'area circostante.**

**D. TERRENO AGRICOLO a BEVERINO Via Castagnarossa 15, della superficie commerciale di 2.130 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Terreno boscato/cespugliato  
Identificazione catastale:**

**- foglio 13 particella 275 (catasto terreni), qualità/classe pascolo cespugliato, superficie 2130, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,77 €, piano: Terra,**

**derivante da Impianto meccanografico del 1971. Confini: a nord e ad ovest - foglio 13 particella 436 ad est - foglio 20 particella 880 a sud - strada comunale. Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia in forte declivio.**

**E. TERRENO AGRICOLO** a BEVERINO Via Castagnarossa 15, della superficie commerciale di 2.960 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Terreno in parte pianeggiante privo di vegetazione ed in parte scosceso con pendenza da ovest verso est arborato. Identificazione catastale:

**- foglio 13 particella 420 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato, superficie 2960, reddito agrario 11,47 €, reddito dominicale 11,47 €, piano: Terra, derivante da Frazionamento del 22/04/1991 in atti dal 21/12/1991 T.F.748/91 n. 15.1/1991 frazionamento della particella 274. Confini: a nord - Foglio 13 particella 506, ad est, sud ed ovest - strada comunale. Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia in parte piano ed in parte in pendenza .**

E' costituito vincolo di destinazione, stipulato il 21/10/2011 con atto notarile, a favore di Regione Liguria Cod. Fisc. 00849050109, derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata. La formalità è riferita solamente a Immobili identificati al NCEU del Comune di Beverino Foglio 20 particella 92 sub. 1, 2 ,3; identificati al NCT Foglio 20 particelle 611 e 93; foglio 13 particelle 275 e 420 . In forza di detto vincolo il soggetto è obbligata nei confronti della regione Liguria, ai sensi e per gli effetti del punto 6 del bando "incentivi alle piccole e medie imprese per la qualificazione e lo sviluppo dell'offerta turistica" ai sensi della D.G.R. n.107 del 10 febbraio 2009 e della D.G.R. n.277 del 13 marzo 2009, misura 1.b concessione di aiuti rimborsabili: - a mantenere la destinazione ricettiva dell'immobile sede dell'esercizio, sito in comune di Beverino via Castagnarossa n.15, meglio identificato nel quadro "b", oggetto di investimento - nonché le condizioni sulla base delle quali è stato concesso l'aiuto rimborsabile - per la durata di anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di trascrizione dell'atto presso la competente agenzia del territorio.

E' costituito un vincolo legale, stipulato il 19/09/1998 a firma di MINISTERO PER I BENI CULTURALI ED AMBIENTALI con sede in Roma ai nn. 12000/98 di repertorio, trascritta il 15/02/1999 a La Spezia ai nn. 983/705, a favore di MINISTERO PER I BENI CULTURALI ED AMBIENTALI con sede in Roma

codice fiscale 80188210589, derivante da atto amministrativo. La formalità è riferita solamente a Immobili identificati al NCEU foglio 20 particella 92 sub. 2 e sub 3; al NCT foglio 20 particella 93 e 611. L'immobile entro descritto costituente il palazzo con giardino, ubicato nel comune di Beverino in località Castagnarossa, (monumentale 16) è dichiarato di importante interesse ai sensi della legge 1089 del 01/06/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico- artistico”.

Situazione urbanistica : PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Omogenea di tipo F D.M. 1444/68 zona per impianti e attrezzature collettive. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 75 tessuto n. F6.4 Organismo territoriale elementare Beverino. Ricadono completamente sotto questo articolo i CORPI A, B ed E solo parzialmente i CORPI C e D.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo migliore descrizione e più esatti confini, come da relazione tecnica in atti e salvo eventuale condono edilizio, se necessario;

Stato di possesso: occupato da affittuario in forza di contratto di affitto non opponibile alla procedura.

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

**Data della vendita 27 Febbraio 2025 alle ore 09.00**

- **Valore di perizia: € 3.861.000,00**
- **Prezzo base : € 2.895.750,00**
- **Offerta minima ex art. 569, terzo comma C.P.C., non inferiore ad € 2.172.000,00**
- **Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 C.P.C.: € 60.000,00**

**codice IBAN** in caso di offerta telematica: IT03B0623010705000041732109

Il bonifico dovrà contenere la descrizione “Cauzione Es.imm. 56/2023 Lotto unico Tribunale La Spezia ”.

**MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Le offerte possono essere presentate **con modalità cartacea o con modalità telematica** e devono essere depositate **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno**

**precedente la vendita.**

**L'offerta con modalità cartacea** deve essere depositata presso lo studio del professionista delegato alla Spezia, via Giacomo Doria 3 (previo appuntamento telefonico 3474965554), in busta chiusa sulla quale non deve essere annotato alcun dato.

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 € 2.172.000,00 in relazione al lotto unico 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;

- assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto intestato a: "cauzione Es. 56/2023 Lotto unico - Trib. Sp. - Del. Avv. Davide Giovannoni", a titolo di cauzione;

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

**L'offerta in forma telematica:** 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**.

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 a ad € 2.172.000,00 in relazione al lotto unico 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;
- copia della contabile del versamento del bonifico
- eventuale istanza di ammissione al pagamento rateale del prezzo adeguatamente motivata.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto.

**Il versamento della cauzione** si effettua a mezzo bonifico bancario sul conto corrente il cui IBAN è specificato in calce alla descrizione di ciascun lotto.

Detto bonifico deve avere come causale "cauzione Es. 56/2023 Lotto Unico-Tribunale della Spezia" in relazione al lotto quarto e deve essere di importo 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.

**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.

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 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.

È consigliabile, pertanto, iniziare la procedura telematica dell'inserimento dell'offerta considerando i relativi tempi di completamento.

L'offerta telematica, non più modificabile né cancellabile una volta trasmessa, e la documentazione allegata rimarranno acquisite definitivamente nel portale e conservate in modalità riservata.

### **Assistenza**

Per assistenza e supporto tecnico nella predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica nonché per ricevere informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma Spaziaste l'utente:

- può inviare una email all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 884 780013 dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, esclusi i giorni festivi;
- può accedere allo sportello informativo attivo presso il Tribunale della Spezia, nei locali siti al piano terzo, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00.

### **APERTURA DELLE BUSTE**

L'apertura delle buste, siano esse telematiche o cartacee, avverrà il giorno **27**

**Febbraio 2025 ore 09.00 al 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 27 Febbraio 2025 ore 09.00 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 unitamente al loro contenuto 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](http://www.spazioaste.it) che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in aula.

Chi avrà optato per la presentazione dell'offerta cartacea dovrà essere personalmente presente in aula.

Chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta dovrà partecipare alla vendita telematica, ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, Astalegale.net invierà le credenziali per l'accesso al portale **[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** e l'invito a connettersi direttamente all'indirizzo di posta elettronica certificata ed al recapito di telefonia mobile, indicati nell'offerta telematica.

Il delegato procede all'esame della regolarità delle offerte cartacee e telematiche ed alla procedura di vendita con le seguenti modalità:

#### **IN CASO DI UNICA OFFERTA**

- se l'offerta è di importo pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso si procede all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è di 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) il delegato ritiene di poter conseguire un maggior importo con una nuova vendita; 2) almeno uno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.P.C.

**IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE**, si procederà alla gara tra gli offerenti partendo dall'importo offerto più alto ai sensi dell'art. 572 C.P.C.

I rilanci e le osservazioni in chat di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale Astelegale.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 consente la visualizzazione del decorrere del termine fissato per la formulazione dei rilanci sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), tramite un sistema automatico.

### **ULTERIORI CONDIZIONI E PRESCRIZIONI DELLA VENDITA**

L'immobile posto in vendita è meglio descritto nella perizia di stima, pubblicata su [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.laspezia.it](http://www.tribunale.laspezia.it) e disponibile presso lo studio del professionista delegato.

L'immobile è venduto 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 da 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 necessario allegare 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 è indicato in calce alla descrizione di ciascun lotto posto in vendita.
- 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 fatta per importo inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità sopra indicate.

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE**

Il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, dovrà essere corrisposto entro il termine indicato in offerta o, comunque entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Es. 56/2023 Lotto Unico -Trib. Sp. - Del. Avv. Davide Giovannoni" in relazione al lotto quarto, da depositarsi presso lo studio del sottoscritto delegato oppure a mezzo bonifico sul conto corrente bancario il cui IBAN è indicato in calce alla descrizione di ciascun lotto.

Saranno considerati validi soltanto i versamenti e le rimesse accreditati sul conto corrente entro la scadenza del termine.

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

L'importo delle spese sarà stabilito, in via provvisoria, in misura pari al 20% (urbano) o al 25% (terreno) del prezzo di aggiudicazione e detto importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario stesso, nel termine previsto e con le modalità ivi indicate per il saldo prezzo, mediante separato assegno circolare presso lo studio del sottoscritto delegato oppure a mezzo bonifico su conto corrente il cui IBAN verrà comunicato, previa richiesta formulata con congruo anticipo dall'aggiudicatario.

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.

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 versato -ratealmente- nel termine indicato nell'offerta sul conto corrente che sarà comunicato dal professionista delegato.

Le rate dovranno essere corrisposte a cadenza mensile, la prima entro trenta giorni dalla data di aggiudicazione.

Contestualmente al versamento della rata finale, l'aggiudicatario dovrà versare l'importo dovuto a titolo di fondo spese, quantificato con le modalità indicate nel paragrafo precedente, su apposito conto corrente comunicato a cura del delegato alla vendita o in alternativa a mezzo assegno circolare da depositare presso lo studio del suddetto professionista delegato.

In caso di mancato versamento di una sola rata e/o del fondo spese, l'aggiudicazione sarà revocata con decreto del Giudice dell'Esecuzione e l'aggiudicatario perderà, a titolo di multa, le rate già versate e la cauzione (art. 587 C.P.C.).

Nel caso in cui l'aggiudicatario fosse stato immesso nel possesso anticipato dell'immobile venduto, il decreto di decadenza sarà titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile, da eseguirsi a cura del custode.

### **VERSAMENTO DIRETTO AL CREDITORE FONDIARIO DEL SALDO**

#### **PREZZO**

Nel caso in cui il creditore procedesse in virtù di mutuo fondiario parte del prezzo dovrà essere versata ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 385/1993.

Il delegato, quindi, comunicherà quale parte del prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario indicando altresì le modalità per il versamento, e quale parte del prezzo dovrà essere versato a favore della procedura esecutiva nel termine indicato in offerta o, comunque, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione.

Nel caso in cui l'aggiudicatario usufruisca del versamento rateale, ferme restando le modalità di versamento del fondo spese, il delegato provvederà a versare la quota parte del residuo prezzo come sopra determinata al creditore fondiario nel momento in cui le rate versate avranno raggiunto la concorrenza di detta quota.

### **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

Il professionista delegato provvederà agli adempimenti successivi all'aggiudicazione ovvero alla predisposizione del decreto di trasferimento ed agli adempimenti ex art.

591 bis, secondo comma, n. 11 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 la sala Aste del Tribunale della Spezia – 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.

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

La Spezia, 27 Dicembre 2024

Avv. Davide Giovannoni