

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE  
DELLA SPEZIA**

\*\*\*\*\*

Fallimento: **n. 9/2018**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Tiziana Lottini**

Curatore: **Dott. Aurelio Boraschi**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI  
ai sensi del combinato disposto dell'art. 107 LF  
e degli art. 490,570,576 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Dott. Aurelio Boraschi, con studio in La Spezia, Via Domenico Chiodo, n.161 (Tel. 0187 730579 / 738293 / 754364 e-mail: aurelio.boraschi@studioboraschi.it - pec: aboraschi@legalmail.it), curatore del fallimento n. 9/2018, in ottemperanza al programma di liquidazione approvato, vista la perizia di stima predisposta dal Geom. Francesco Turturro qui integralmente richiamata e allegata al fascicolo della vendita

**AVVISA**

che il giorno **27 marzo 2025** alle **ore 11,00**, presso lo studio del Dott. Aurelio Boraschi, in La Spezia, Via Chiodo n. 161 – scala b secondo piano, procederà alla vendita di n. **1 lotto** individuato nella relazione di stima succitata, dei seguenti beni immobili, con le modalità di seguito precisate:

**LOTTO 1: Fabbricato semindipendente composto da appartamento, negozio e due cantine con annesso terreno pertinenziale in comune di Arcola, loc. Romito Magra**

Piena proprietà per la **quota di 1/1** di Immobile sito in Arcola, Loc. Romito Magra, Via Provinciale e Aurelia Sud così composto:

- **Appartamento** posto a piano terra e primo censito al N.C.E.U. Foglio **12** mappale **791 sub. 3** con i seguenti dati censuari: Categoria: A2, Classe 1, Consistenza 5 vani; Superficie catastale: mq. 87 escluso aree scoperte mq. 79  
Rendita catastale € 296,96;

- **Negozi**o posto a piano terra censito al N.C.E.U. Foglio **12** mappale **791 sub. 4** **graffato a mappale 1224** con i seguenti dati censuari: Categoria: C1, Classe 8  
Consistenza 54 mq, Superficie catastale: mq. 61, Rendita catastale € 733,47;

- **Cantina** posta a piano terra censita al N.C.E.U. Foglio **12** mappale **1225 sub. 4** con i seguenti dati censuari: Categoria: C2, Classe 3, Consistenza 7 mq;  
Superficie catastale: mq. 8 Rendita catastale € 10,48;

- **Cantina** posta a piano terra censita al N.C.E.U. Foglio **12** mappale **1225 sub. 5** con i seguenti dati censuari: Categoria: C2; Classe 3 Consistenza 9 mq; Superficie catastale: mq. 11 Rendita catastale € 13,48

Oltre **terreno pertinenziale** con i seguenti dati catastali: N.C.T. Fg. **12 mappale 1223** – mq. 15.

Trattasi di fabbricato pluripiano, semindipendente costituito al piano terra da negozio, due cantine e porzione d'appartamento che si sviluppa sul piano sovrastante. Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato è pessimo. Necessita d'importanti interventi di ristrutturazione sia sulle parti murarie, sia sugli infissi che sugli impianti.

Il tutto meglio descritto e specificato nella relazione tecnica predisposta dal Geom. Francesco Turturro, datata 16 settembre 2019 cui espressamente è fatto rinvio.

**Valore di stima:** euro **112.000,00**;

**Stato di possesso:** libero;

**Prezzo base d'asta: euro 44.000,00;**

\*\*\*\*\*

I beni immobili posti in vendita saranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, salvo migliore descrizione, come da relazione tecnica predisposta dal Geom. Francesco Turturro, datata 16 settembre 2019, cui espressamente è fatto rinvio.

La partecipazione all'asta presuppone l'integrale lettura e accettazione del presente avviso di vendita, di quanto indicato nella perizia e degli atti di provenienza.

PRECISA

che la vendita sarà eseguita con le seguenti modalità:

**vendita senza incanto**

il **giorno 27 marzo 2025** alle **ore 11,00**, presso lo studio del Dott. Aurelio Boraschi, in La Spezia, Via Chiodo n. 161, scala b – secondo piano, si procederà all'esame delle offerte presentate in busta chiusa nei termini di legge.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti, sulla base dell'offerta più alta (art. 572 c.p.c.).

In caso di mancanza di adesioni alla gara si aggiudicherà il bene al maggior offerente.

In caso di presenza di plurime offerte al medesimo prezzo e per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, i beni saranno aggiudicati all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a euro 1.000,00 (mille). Allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, il lotto sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Immediatamente dopo l'eventuale gara, gli assegni circolari depositati unitamente all'offerta, a titolo di cauzione, saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari.

modalità di partecipazione

Per poter partecipare alla vendita l'offerente dovrà depositare presso lo studio del sottoscritto **entro e non oltre le ore 12,00 del 26 marzo 2025**, giorno antecedente

a quello in cui risulta fissata la vendita, l'offerta in busta chiusa, sulla quale non dovrà essere annotato alcun dato a cura dell'offerente.

Le offerte dovranno essere depositate presso lo studio del Dott. Aurelio Boraschi, in La Spezia, Via Chiodo n. 161, scala b – secondo piano, nei giorni dal lunedì al venerdì, la mattina dalle ore 09,00 alle ore 12,00 e il pomeriggio dalle ore 15,30 alle ore 18,30 (possibilmente previo appuntamento telefonico 0187 730579).

All'interno della busta dovrà essere inserita l'offerta che dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- i dati personali e delle attestazioni contenute nelle *disposizioni generali sulle vendite immobiliari* indicate in calce al presente avviso;
- i dati identificativi del lotto per cui si propone l'offerta (breve descrizione, dati censuari e indirizzo);
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta stabilito per ciascun lotto;
- il termine del versamento del saldo prezzo e del fondo spese. Il detto termine non potrà essere superiore a giorni sessanta. E' possibile presentare istanza motivata per il versamento del saldo prezzo in rate mensili in un termine massimo di 12 mesi previsto dall'art. 569 del codice di procedura civile;
- l'indicazione del regime fiscale da applicare ai fini della liquidazione dell'imposta di registro o dell'Iva (*reverse charge*).

All'offerta, all'interno della medesima busta, dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- un assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto intestato a "*Fallimento 09/2018 Tribunale Ordinario della Spezia - Curatore Dott. Aurelio Boraschi*";
- eventuale istanza di ammissione al pagamento rateale del prezzo adeguatamente motivata.

## **DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI**

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti (confini, dati catastali, sanatorie, detenzione, stato di conservazione, attuale destinazione, etc.) nella perizia di stima, pubblicata su [www.tribunaledilaspezia.net](http://www.tribunaledilaspezia.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) e sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e disponibile presso lo studio del sottoscritto curatore.

La descrizione dei beni risale al momento del deposito della relazione di stima. Nella vendita forzata non opera la garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c..

L'offerta, sulla quale va apposta l'imposta di bollo (€ 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 e/o l'istante 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 e/o il partecipante sia un cittadino straniero si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. 286/98 e DPR 394/99 e successive modificazioni e/o integrazioni;
- 4) nel caso di cittadino straniero non appartenente a stato membro della comunità europea è necessaria anche la fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- 5) in ogni caso l'offerta deve contenere espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene e del presente avviso di vendita e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

inoltre

- l'offerta potrà 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 per 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 più essere rinunciata;
- ognuno, tranne il debitore e i soggetti per legge non sono ammessi alla vendita, potranno 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 di 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 stabilito dall'art. 571 c.p.c.; ai sensi degli artt. 569, terzo comma, terzo periodo, 574, primo comma, secondo periodo e 587, primo comma, secondo periodo c.p.c.;
- l'aggiudicatario, previo deposito di istanza, potrà chiedere di essere autorizzato all'immissione nel possesso dell'immobile venduto ai sensi dell'art. 574 c.p.c.;
- le somme residue, versate a titolo di fondo spese, saranno restituite all'aggiudicatario dopo il pagamento delle spese di trasferimento e delle imposte di registro e/o IVA di legge, se dovuta;
- nel caso in cui siano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, verrà disposta l'assegnazione;
- in caso di gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il rilancio minimo sarà fissato in misura non inferiore ad € 1.000,00;

- recapito telefonico e, se disponibile indirizzo pec, dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile, in caso di offerta per persona da nominare il recapito telefonico e l'indirizzo pec del procuratore legale o del mandatario munito di procura speciale;
- nel caso in cui nella medesima procedura vengano posti in vendita più lotti, l'offerta in busta chiusa dovrà essere depositata separatamente per ciascun lotto che intende acquistare e dovrà essere prestata separata cauzione per ciascun lotto.
- immediatamente dopo la gara gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte e/o alle domande, saranno restituiti a coloro che non saranno dichiarati aggiudicatari.

#### INEFFICACIA DELL'OFFERTA

Ai sensi dell'art. 571, terzo comma, c.p.c., l'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
- se è inferiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità ivi indicate.

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

Il versamento del saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, e del fondo spese dovranno essere effettuati entro il termine indicato in offerta di acquisto che non potrà essere superiore a giorni 60 dall'aggiudicazione, a mezzo assegno circolare, non trasferibile, intestato a "*Fallimento 09/18 Tribunale Ordinario della Spezia - Curatore dott. Aurelio Boraschi*" da depositarsi presso lo studio del sottoscritto curatore entro il termine di cui sopra.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese di trasferimento, quali a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo: competenze notarili, le imposte di registro e/o IVA di legge se dovuta, imposte ipotecarie e catastali, la trascrizione nei pubblici registri, le volture in catasto e della attestazione certificazione energetica. Sono parimenti a carico di parte acquirente le eventuali spese correlate alla cancellazione dei gravami sui beni che avverranno a norma dell'art. 108, comma 2, L.F..

L'importo delle spese sarà stabilito in via provvisoria in misura pari al 30% 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 Curatore.

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

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

#### VERSAMENTO RATEALE DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE IN 12 MESI

In caso di versamento rateale, il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, e il fondo spese dovranno essere effettuati nei termini indicati in offerta di acquisto da corrispondersi su apposito conto corrente che sarà all'uopo comunicato dal sottoscritto curatore.

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.

Avvenuto il pagamento, l'atto di vendita verrà stipulato a rogito di Notaio individuato dalla Curatela con preavviso di giorni 15 almeno, a mezzo fax o raccomandata A/R o messaggio PEC al domicilio eletto dall'offerente, o, se necessario e previa autorizzazione del Giudice Delegato, mediante decreto di trasferimento, con eventuali oneri a carico dell'aggiudicatario.

In caso di mancato versamento di una sola rata e/o delle spese di trasferimento, nei termini stabiliti, l'aggiudicazione sarà revocata con decreto del Giudice Delegato e l'aggiudicatario perderà, a titolo di multa, le rate già versate e la prestata cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

#### ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordinerà, con decreto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.108 L.F., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

S'informa che gli immobili dovranno essere dotati all'atto della compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario, dell'attestato di certificazione energetica rilasciato da professionista abilitato a norma di legge.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., applicabili in ambito fallimentare come previsto dal programma di liquidazione e dall'art.107 L.F., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal cancelliere, saranno effettuate dal sottoscritto Curatore presso il proprio studio come indicato nel presente avviso di vendita.

La vendita potrà essere sospesa dagli organi della procedura ove pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto (art. 107 comma IV L.F.). Il presente avviso di vendita verrà depositato agli atti del fallimento.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art, 107 L.F., prima del completamento delle operazioni di vendita, il sottoscritto curatore darà notizia mediante notificazione, a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.

Degli esiti delle procedure, il sottoscritto curatore informerà il Giudice Delegato e il comitato dei creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione.

Le operazioni di vendita potranno essere altresì sospese dal Giudice Delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 108 L.F.

Per qualsiasi informazione e per visionare i beni immobili posti in vendita si potrà contattare lo scrivente curatore con studio in La Spezia, Via Domenico Chiodo, n.161 (Tel. 0187 730579 – 738293 -754364 e-mail: aurelio.boraschi@studioboraschi.it).

La Spezia, 18 dicembre 2024