

**TRIBUNALE DELLA SPEZIA**

**Avviso di vendita di beni immobili**

**Esecuzione immobiliare n. 8/2024 di R.G.E.**

**Giudice dell'esecuzione: dott. Gabriele Giovanni Gaggioli**

**Custode Giudiziario: SO.VE. Srl**

**Professionista delegato avv. Paolo Giannetti**

L'avv. Paolo Giannetti, con studio in La Spezia, Via Piave n. 5, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis cpc, giusta ordinanza del 17.12.2024 emessa dal G.E. del Tribunale della Spezia, dott. Giovanni Gabriele Gaggioli,

**AVVISA**

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

**LOTTO 1**

**26.03.2025, ad ore 9.00**

**CREDIT AGRICOLE**

**conto corrente**

**TRIBUNALE SP RGE 8 2024 LOTTO 1 CAUZIONE SALDO PREZZO AVV.**

**GIANNETTI**

codice IBAN IT40J0623010705000041754135

piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato in Santo Stefano di Magra (SP), Via P. Nenni n. 4/8, della superficie commerciale di 67,54 mq.

Appartamento sito al piano 1°, in corso di costruzione, composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera singola, camera doppia, bagno e terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 8, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

foglio 3 particella 146 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via P. Nenni snc (ora n°4), piano: 1.

La proprietà condominiale comune è costituita da disimpegni, vano scale, ascensore, locale tecnico e corte d'ingresso (BCNC sub. 63), disimpegno e passaggio comune (BCNC sub. 71) e cabina elettrica (BCNC sub. 100).

L'immobile risulta libero.

#### Conformità edilizia

Sono state rilevate le seguenti difformità:

da ultimare i lavori (pavimenti, rivestimenti, sanitari, infissi interni ed esterni, impianti) (normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del PRG appr., L. R. Vincolo Paesistico. L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord. con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA (segnalazione certificata inizio attività) per completamento lavori.

#### Conformità urbanistica

Sono state rilevate le seguenti difformità:

mancata attuazione definitiva della Convenzione Urbanistica, da ultimare parcheggi pubblici e viabilità (normativa di riferimento: Piano Urbanistico Regionale e Legge Regionale).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: attuazione della convenzione urbanistica del 26/10/2010 a rogito Notaio Ceroni.

Valore di perizia: € 75.000,00

Prezzo base: € 75.000,00

Offerta minima ex art. 569, terzo comma, cpc non inferiore ad € 56.250,00.

In caso di gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc, il rilancio minimo sarà fissato nella misura non inferiore ad € 1.000,00.

**LOTTO 2**

**26.03.2025, ad ore 9.45**

**CREDIT AGRICOLE**

**conto corrente**

TRIBUNALE SP RGE 8 2024 LOTTO 2 CAUZIONE SALDO PREZZO

AVV.GIANNETTI

codice IBAN cauzione IT37L0623010705000041754236

piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato in Santo Stefano di Magra (SP), Via P. Nenni n. 4/10, della superficie commerciale di 65,08 mq.

Appartamento sito al piano 1°, in corso di costruzione, composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera singola, camera doppia, bagno e terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 10, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

foglio 3 particella 146 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via P. Nenni snc (ora n°4), piano: 1.

La proprietà condominiale comune è costituita da disimpegni, vani scale, ascensore, locale tecnico e corte d'ingresso (BCNC sub. 63), disimpegno e passaggio comune (BCNC sub. 71) e cabina elettrica (BCNC sub. 100).

L'immobile risulta libero.

**Conformità edilizia**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

da ultimare i lavori (installare i sanitari compresa la fornitura, infissi interni ed esterni in parte da sistemare e completamento impianti tecnici – termico, elettrico ed idrico fognario – e tinteggiatura finale) (normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del PRG appr., L. R. Vincolo Paesistico. L.R. n.

16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord.con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA (segnalazione certificata inizio attività) per completamento lavori.

#### Conformità urbanistica

Sono state rilevate le seguenti difformità:

mancata attuazione definitiva della Convenzione Urbanistica, da ultimare parcheggi pubblici e viabilità (normativa di riferimento: Piano Urbanistico Regionale e Legge Regionale).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: attuazione della convenzione urbanistica del 26/10/2010 a rogito Notaio Ceroni.

Valore di perizia: € 69.000,00

Prezzo base: € 69.000,00

Offerta minima ex art. 569, terzo comma, cpc non inferiore ad € 51.750,00.

In caso di gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc, il rilancio minimo sarà fissato nella misura non inferiore ad € 1.000,00.

#### **LOTTO 3**

**26.03.2025, ad ore 10:30**

#### **CREDIT AGRICOLE**

#### **conto corrente**

TRIBUNALE SP RGE 8 2024 LOTTO 3 CAUZIONE SALDO PREZZO AVV.

GIANNETTI

codice IBAN IT34N0623010705000041754337

piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato in Santo Stefano di Magra (SP), Via L. Tavilla n. 29/A, interno 9, della superficie commerciale di 64,51 mq.

Appartamento sito al piano 1°, in corso di costruzione, composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera singola, camera doppia, bagno e terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 9, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

foglio 3 particella 146 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via P. Nenni snc (ora Via Tavilla n. 29/A, interno 9), piano: 1.

La proprietà condominiale comune è costituita da disimpegni, vano scale, ascensore, locale tecnico e corte d'ingresso (BCNC sub. 40) e cabina elettrica (BCNC sub. 100).

L'immobile risulta libero.

#### Conformità edilizia

Sono state rilevate le seguenti difformità:

da ultimare i lavori (pavimenti, rivestimenti, sanitari, infissi interni ed esterni, impianti) (normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del PRG appr., L. R. Vincolo Paesistico L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord. con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA (segnalazione certificata inizio attività) per completamento lavori.

#### Conformità urbanistica

Sono state rilevate le seguenti difformità:

mancata attuazione definitiva della Convenzione Urbanistica, da ultimare parcheggi pubblici e viabilità (normativa di riferimento: Piano Urbanistico Regionale e Legge Regionale).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: attuazione della convenzione urbanistica del 26/10/2010 a rogito Notaio Ceroni.

Valore di perizia: € 66.000,00

Prezzo base: € 66.000,00

Offerta minima ex art. 569, terzo comma, cpc non inferiore ad € 49.500,00.

In caso di gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc, il rilancio minimo sarà fissato nella misura non inferiore ad € 1.000,00.

#### **LOTTO 4**

**26.03.2025, ad ore 11.15**

#### **CREDIT AGRICOLE**

#### **conto corrente**

TRIBUNALE SP RGE 8 2024 LOTTO 4 CAUZIONE SALDO PREZZO AVV.

GIANNETTI

codice IBAN IT31P0623010705000041754438

piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato in Santo Stefano di Magra (SP), Via L. Tavilla n. 29/A, interno 13, della superficie commerciale di 70,70 mq.

Appartamento sito al piano 1°, in corso di costruzione, composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera singola, camera doppia, bagno e terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 13, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

foglio 3 particella 146 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via P. Nenni snc (ora Via Tavilla n. 29/A, interno 13), piano: 1

La proprietà condominiale comune è costituita da disimpegni, vano scale, ascensore, locale tecnico e corte d'ingresso (BCNC sub. 40) e cabina elettrica (BCNC sub. 100).

L'immobile risulta libero.

Conformità edilizia

Sono state rilevate le seguenti difformità

da ultimare i lavori (pavimenti, rivestimenti, sanitari, infissi interni ed esterni, impianti) (normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del PRG appr., L. R. Vincolo Paes.ico. L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord.con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA (segnalazione certificata inizio attività) per completamento lavori.

#### Conformità urbanistica

Sono state rilevate le seguenti difformità:

mancata attuazione definitiva della Convenzione Urbanistica, da ultimare parcheggi pubblici e viabilità (normativa di riferimento: Piano Urbanistico Regionale e Legge Regionale).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: attuazione della convenzione urbanistica del 26/10/2010 a rogito Notaio Ceroni.

Valore di perizia: € 75.000,00

Prezzo base: € 75.000,00

Offerta minima ex art. 569, terzo comma, cpc non inferiore ad € 56.250,00.

In caso di gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc, il rilancio minimo sarà fissato nella misura non inferiore ad € 1.000,00.

#### **LOTTO 5**

**26.03.2025, ad ore 12.00**

#### **CREDIT AGRICOLE**

**conto corrente**

TRIBUNALE SP RGE 8 2024 LOTTO 5 CAUZIONE SALDO PREZZO AVV.

GIANNETTI

codice IBAN IT28R0623010705000041754539

piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato in Santo Stefano di Magra (SP), Via L. Tavilla n. 29/A, interno 19, della superficie commerciale di 82,95 mq.

Appartamento sito al piano 2° e sottotetto, in corso di costruzione, monolocale, composto al piano 2° da ingresso/disimpegno direttamente su soggiorno angolo cottura, bagno e ampia terrazza coperta e tramite scala a giorno (da realizzare) si accede al piano 3° sottotetto composto da tre locali e disimpegno, con destinazione urbanistica non abitabile (accessori non abitabili dell'abitazione).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° e sottotetto, ha un'altezza interna di 2,70 al piano 2° e da ml 1,30 a ml 3 nel sottotetto.

Identificazione catastale:

foglio 3 particella 146 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via P. Nenni snc (ora Via Tavilla n. 29/A, interno 19), piano: 2° e 3° sottotetto.

La proprietà condominiale comune è costituita da disimpegni, vano scale, ascensore, locale tecnico e corte d'ingresso (BCNC sub. 40) e cabina elettrica (BCNC sub. 100).

L'immobile risulta libero.

#### Conformità edilizia

Sono state rilevate le seguenti difformità:

da ultimare i lavori (pavimenti, rivestimenti, realizzare/installare scala a giorno di accesso al sottotetto, i sanitari, infissi interni ed esterni, impianti termico, elettrico, idrico – fognario, tinteggiatura finale) (normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del PRG appr., L. R. Vincolo Paesistico. L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord. con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA (segnalazione certificata inizio attività) per completamento lavori.

#### Conformità urbanistica

Sono state rilevate le seguenti difformità:

mancata attuazione definitiva della Convenzione Urbanistica, da ultimare parcheggi pubblici e viabilità (normativa di riferimento: Piano Urbanistico Regionale e Legge Regionale).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: attuazione della convenzione urbanistica del 26/10/2010 a rogito Notaio Ceroni.

Valore di perizia: € 74.000,00

Prezzo base: € 74.000,00

Offerta minima ex art. 569, terzo comma, cpc non inferiore ad € 55.500,00.

In caso di gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc, il rilancio minimo sarà fissato nella misura non inferiore ad € 1.000,00.

#### **ASPETTI DA SEGNALARE**

Convenzione Urbanistica di cui all'art. 49 della L.R. 36 del 4.09.1997 e s.m.i. per l'attuazione degli interventi previsti dai Permessi di Costruire convenzionati relativi all'area sita in Santo Stefano di Magra (SP) di cui alle particelle 146, 254, 222, 313 e 350 del foglio 3 del NCEU tra Via Tavilla e Via Nenni stipulata in data 26.05.2010 a rogito Notaio Claudia Ceroni ai nn. 10144/8343 di repertorio, trascritta il 28.05.2010 presso la Conservatoria dei RR. II. di Sarzana al n. 1267 di reg. part. e al n. 2130 di reg. gen.

**vendita senza incanto con modalità sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M. n.**

**32/2015**

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Le offerte possono essere presentate con modalità telematica o in forma tradizionale e devono essere depositate entro e non oltre le ore 12:30 del giorno precedente la vendita.

Per la presentazione dell'offerta telematica (si veda il paragrafo MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA).

Le offerte in forma tradizionale dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato in Via Piave n. 5 della Spezia (previo appuntamento telefonico 3389195182 o per e-mail giannettipaolo5@gmail.com) in busta chiusa sulla quale non dovrà essere annotato alcun dato a cura dell'offerente.

L'offerta deve contenere le seguenti indicazioni:

- dati personali e attestazioni indicate nelle disposizioni generali 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 come indicato negli specifici lotti (non possono essere presentate offerte inferiori all'offerta minima a pena di inefficacia);
- breve descrizione e dati catastali 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 per il versamento del saldo prezzo in rate mensili in un termine massimo di 12 mesi;
- indicazione del regime fiscale da applicare ai fini della liquidazione dell'imposta di registro (agevolazione prima casa e/o prezzo valore e/o reverse charge);

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

- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- in caso di offerta in forma tradizionale: assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto intestato a: "RGE 8/24 Trib. Sp. Del. Avv. Giannetti", a titolo di cauzione;
- in caso di offerta in forma telematica: copia della contabile del versamento del bonifico che dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura

le cui coordinate sono indicati nella parte espositiva del presente avviso;

- Il bonifico dovrà contenere la descrizione “versamento cauzione RGE n. 8/24 Tribunale Spezia con indicazione del lotto” e dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto. L’importo dovrà risultare accreditato sul conto entro il termine indicato per la presentazione delle offerte a pena di inefficacia delle stesse;
- eventuale istanza di ammissione al pagamento rateale del prezzo.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA TELEMATICA**

L’offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”** accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all’interno dell’annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell’offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il “**Manuale utente**” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata presentazione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa, l'offerta telematica non sarà più modificabile o cancellabile così come la relativa documentazione che rimarrà acquisita definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

### **Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 884 780013 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

Presso il Tribunale della Spezia, piano 3°, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 è attivo uno sportello informativo presso il quale è possibile:

- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
- informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma Spazio-aste.

### **Versamento della cauzione**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta di importo pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato alla procedura esecutiva con la seguente causale: "versamento cauzione RGE n. 8/24 Tribunale Spezia con indicazione del lotto."

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.

#### **APERTURA DELLE BUSTE CARTACEE**

L'apertura delle buste cartacee avverrà, presso la SALA ASTE del Tribunale della Spezia – piano terra – Viale Italia n. 142, il giorno 26.03.2025 per tutti i lotti e poi le singole offerte cartacee saranno abbinare ad ogni singolo lotto.

Le offerte telematiche saranno esaminate al momento dell'apertura dell'aula virtuale che coincide con l'orario dell'asta.

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 E VERIFICA AMMISSIBILITA' DELLE SINGOLE OFFERTE**

Il giorno 26.03.2025, ad ore 9.00 per lotto 1)

Il giorno 26.03.2025, ad ore 9.45 per il lotto 2)

Il giorno 26.03.2025, ad ore 10.30 per il lotto 3)

Il giorno 26.03.2025, ad ore 11.15 per il lotto 4)

Il giorno 26.03.2025, ad ore 12.00 per il lotto 5)

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 verificate, all'orario prestabilito nel presente avviso, alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e le stesse saranno inserite nella

piattaforma a cura del delegato onde consentirne la conoscenza anche agli utenti connessi telematicamente;

- b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del Gestore [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in aula.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta cartacea dovrà essere presente in aula, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. A tal riguardo ulteriormente si precisa:

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

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

- se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta come indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che ricorra una delle seguenti ipotesi: 1) che il delegato

ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; 2) che uno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.

**IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE**, si provvederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 572 cpc.

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 visualizza sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

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

Si precisa che l'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti di fabbricato che devono ritenersi comuni a norma di legge.

La descrizione del bene risale al momento del deposito della relazione peritale compresi i giudizi di conformità.

Nella vendita forzata non opera la garanzia per i vizi di cui agli artt. 2922 Codice civile.

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; inoltre dovranno necessariamente essere allegati certificato di vigenza e visura camerale;
- 3) nel caso in cui l'offerente sia un cittadino straniero si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. 286/1998 e D.P.R. 394/1999 e successive modificazioni e/o integrazioni;
- 4) nel caso di cittadino straniero non appartenente a stato membro della comunità europea è necessaria anche la fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- 5) in ogni caso l'offerta deve contenere espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita;

inoltre

- l'offerta può essere presentata anche da un terzo;
- non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà necessariamente presentarsi il giorno fissato per la vendita, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita per "persona da nominare" ex art. 579 c.p.c.;
- l'offerta, una volta presentata, non può essere oggetto di rinuncia;
- ognuno, tranne il debitore, è ammesso a partecipare alla vendita;
- è possibile partecipare alla vendita per "persona da nominare" con le modalità prescritte dall'art. 579 c.p.c.;
- è possibile presentare l'offerta di acquisto da parte di due o più soggetti

indicando la rispettiva quota di proprietà;

- l'aggiudicatario potrà avvalersi della disposizione di cui all'art. 585, terzo comma, c.p.c. e versare il prezzo d'acquisto mediante l'accensione di mutuo con erogazione delle somme in favore della procedura contestualmente alla redazione del decreto di trasferimento;
- è possibile presentare istanza 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;
- immediatamente dopo l'eventuale gara, gli assegni depositati a titolo di cauzione saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari;
- nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, quarto comma, cpc, fornisce, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o reticenti, al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

#### **INEFFICACIA DELL'OFFERTA**

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

- se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;

- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità ivi indicate;
- se l'offerta non è sottoscritta;

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

Il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, dovrà essere effettuato entro il termine indicato in offerta o, comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo assegno circolare, non trasferibile, intestato a "RGE 8/24 Trib. Sp. Del. Avv. Giannetti" da depositarsi presso lo studio del sottoscritto delegato.

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

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

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

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

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

Il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, dovrà essere effettuato ratealmente nel termine indicato in offerta di acquisto da corrispondersi su apposito conto corrente che sarà a tale scopo comunicato dal sottoscritto professionista.

Le rate dovranno essere corrisposte mensilmente con decorrenza della prima rata trenta giorni dopo la data di aggiudicazione con possibilità per l'aggiudicatario di versare le rate entro il termine ultimo di ulteriori dieci giorni dalla data di scadenza sopra indicata.

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

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

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

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

##### **PREZZO**

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

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

Nel caso in cui l'aggiudicatario usufruisca del versamento rateale, ferme restando le modalità di versamento del fondo spese, il delegato provvederà a versare la quota parte del residuo prezzo come sopra determinata al creditore

fondario 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 il Tribunale di La 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 sottoscritto delegato.

Avv. Francesca Cerretti – Avv. Paolo Carlo Maria Giannetti  
avv.FrancescaCerretti@legalmail.it – paoloavv.giannetti@pec.giuffre.it  
Via Piave 5 – 19124 La Spezia

Per visitare l'immobile è necessario accedere al [Portale delle Vendite Pubbliche](#)  
seguendo la procedura ivi indicata.

Il custode giudiziario è la SO.VE. Srl.

La Spezia, lì 13.01.2025

Avv. Paolo Giannetti