

TRIBUNALE DELLA SPEZIA

Avviso di vendita di immobili

ex art. 591 bis c.p.c.

**Procedura esecutiva immobiliare 12/24RG**

Il sottoscritto avv. Valeria Semorile con studio alla Spezia in via del Carmine n. 8 ( mail: valeria.semorile@gmail.com – PEC valeria.semorile@avv.sp.legalmail.it) tel 0187/958547-347/3029184) delegato allo svolgimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., in virtù dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa M.G. Barbuto in data 18/12/24

AVVISA

che il giorno **06/05/25 alle ore 09:00 e seguenti**, presso la SALA ASTE del Tribunale di La Spezia, Viale Italia n. 142 - piano terra - si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** di n. **3 LOTTI** relativi ai seguenti beni immobili **con modalità sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M. n. 32/2015:**

**LOTTO 1**

**A) piena ed intera proprietà di appartamento** sito a Follo (SP) in via Roma snc, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **113,30** mq., con annessi, cantina, posti auto scoperti e corti esterne, ed una quota di 1/3 di proprietà di un corpo di fabbrica da ultimare e corte annessa (le restanti quote sono di proprietà delle unità immobiliari oggetto dei lotti 1 e 2).

L'appartamento e gli annessi fanno parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Follo (SP) in Via Roma snc. Il terreno su cui è stato realizzato il complesso si trova in adiacenza ad un incrocio nella parte alta ed in adiacenza a proprietà private escluse dalla presente vendita nella parte bassa. E' pressoché regolare con una morfologia pianeggiante nella parte orientata a sud mentre a gradoni nella parte orientata a nord. Il confine risulta materializzato da muretti con sovrapposta rete plastificata per quasi la totalità del suo sviluppo ad eccezione di un tratto di confine nella parte a nord-ovest ed uno ad ovest dove risulta materializzato da rete elettrosaldata.

Il complesso ad oggi è a tutti gli effetti un cantiere in evidente stato di abbandono ed è formato da due palazzine di cui una composta da tre unità immobiliari sviluppate su tre piani ( piano terra, primo e secondo), dove al piano terra sono state realizzate le cantine e agli altri piani le unità abitative, mentre l'altra è costituita da un corpo di fabbrica da ultimare posto in adiacenza alla strada, dove ad oggi risultano realizzate le fondazioni e i muri perimetrali del piano terra, mentre è da ultimare il relativo solaio di copertura.

Si precisa che, tale corpo di fabbrica prima di essere ultimato, necessita di stato di consistenza che identifichi le sue reali condizioni e le procedure da attuare considerato che lo stesso è in stato di abbandono da diversi anni.

Il complesso è dotato di due ingressi attualmente coperti da fitta vegetazione, quello principale a valle con accesso alle cantine presenti nella palazzina da ultimare dal punto di vista delle finiture, ed uno nella parte a monte con accesso al corpo di fabbrica

completamente da ultimare. In prossimità dell'ingresso principale, è stato realizzato un muro di contenimento in cemento armato a sostegno del terrazzamento dove è stata realizzata la palazzina da ultimare nelle finiture.

L'appartamento oggetto di vendita di cui al punto A, situato nella palazzina risulta ancora da ultimare ovvero devono essere completati tutti gli impianti e le finiture interne (pavimenti, infissi interni ed esterni, sono presenti solamente la protezione degli infissi esterni) Per quanto concerne l'area esterna è completamente da realizzare (parte delle recinzioni, cancelli, parapetti delle singole unità immobiliari, collegamento fognario, allacci utenze, canalizzazione acque piovane, corti di pertinenza delle abitazioni, illuminazione esterna, pavimentazioni in generale, salvo quanto altro non puntualmente rilevabile) e risulta attualmente inaccessibile a causa della presenza di una fitta vegetazione. Per tale ragione anche i posti auto scoperti non risultano materializzati.

Tutte le aree esterne, da quello che si evince dalla documentazione catastale attualmente in atti, sono suddivise in aree di pertinenza delle singole unità immobiliari, posti auto scoperti e beni comuni a tutte le unità abitative presenti nel complesso. La realizzazione di tutte le aree condominiali sarà a carico delle unità abitative oggetto dei 3 Lotti facenti parte del complesso immobiliare in vendita.

Inoltre la parte alta del complesso immobiliare è attraversata da linea aerea su palo.

L'appartamento di cui al punto A ha una forma regolare con orientamento nord/ovest sud/est, ed è sviluppato su due piani ( piano primo e piano secondo). L'accesso avviene dalla corte al piano terra, che dà accesso sia alla cantina che all'appartamento tramite scala esterna di pertinenza dell'immobile. Il piano primo è composto da un locale unico suddiviso da soggiorno e angolo cottura, collegato direttamente ad un piccolo disimpegno che dà accesso al bagno ed a un piccolo ripostiglio ricavato al di sotto della scala di collegamento con il piano soprastante e corte di pertinenza nella zona retrostante l'appartamento. Il piano secondo è costituito da un disimpegno antistante la scala di collegamento dei due piani, una camera doppia all'interno della quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio in corrispondenza della scala suddetta, una camera singola ed il bagno.

Identificazione catastale:

**-foglio 2 particella 1616 subalterni 1 - 7** (catasto fabbricati Comune di Follo), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 485,73 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: primo e secondo. Coerenze: mappali 1523, 1496 e 1549, mappale 1616 subalterni 21,8,2,10.

Si precisa che le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada, sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

**-foglio 2 particella 1616 sub. 17** (Catasto Fabbricati Comune di Follo), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra.

Coerenze: mappale 1616 subalterno 18 e strada.



Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada, sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare. Si precisa che la proprietà di detto subalterno 17 corrisponde alla quota di 1/3, per ciascuno dei lotti 1,2, e 3.

**-foglio 2 particella 1616 sub. 18** (Catasto Fabbricati Comune di Follo), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra.

Coerenze: mappale 1616 subalterni 17,9,20,21 e strada.

Si precisa che le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada, sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare. Si precisa che la proprietà di detto subalterno 18 corrisponde alla quota di 1/3, per ciascuno dei lotti 1,2, e 3.

L'intero edificio sviluppa tre piani e l'immobile è stato costruito nel 2015.

B) **cantina** per la piena ed intera proprietà.

Identificazione catastale:

**foglio 2 particella 1616 sub. 4** (Catasto Fabbricati Comune di Follo), categoria C/2, classe 4, consistenza 40 mq, rendita 70,24 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra.

Si precisa che le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

La cantina è ubicata al piano terra sotto all'appartamento di cui al Corpo A, e come lo stesso risulta priva di finiture e quindi da ultimare. L'accesso avviene dalla corte di pertinenza dell'appartamento stesso raggiungibile da aree comuni a tutto il complesso.

Ha una conformazione regolare ed è composta da un locale unico circoscritto, nella parte a monte e nel lato adiacente la corte di pertinenza del suindicato appartamento, da intercapedine suddivisa in due tratti separati. L'intercapedine lato monte e parte di quella prospiciente la corte di pertinenza, sono sviluppate per tutta l'altezza della cantina e collegata alla stessa tramite apertura, mentre la restante parte dell'intercapedine fino all'ingresso, attualmente non è stata realizzata ed era prevista in altezza a partire dal solaio di calpestio della cantina fino a raggiungere il davanzale delle due finestre che arieggiano la stessa. Il lato opposto è confinante con la cantina di cui al lotto 2 e con parte della relativa intercapedine. In adiacenza all'ingresso è presente una intercapedine non accessibile.

C) **2 posti auto scoperti** nel Comune di Follo (SP) in Via Roma snc, facenti parte di un complesso immobiliare da ultimare come descritto al punto A.

I due posti auto scoperti attualmente non sono materializzati in quanto tutta l'area esterna non è ancora stata realizzata e ad oggi è coperta da fitta vegetazione. Si precisa comunque che, da quanto risulta catastalmente, quello identificato con il subalterno 10 dovrà essere realizzato adiacente alla corte di pertinenza dell'appartamento di cui al punto A, mentre

quello identificato catastalmente con il subalterno 13, dovrà essere realizzato in prossimità dell'accesso principale dell'intero complesso immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- 1) **foglio 2 particella 1616 sub. 10** (Catasto Fabbricati Comune di Follo), categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 26,86 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra.

Coerenze: mappali 1523 e 1496, mappale 1616 subalterno 7.

Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada, sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

- 2) **foglio 2 particella 1616 sub. 13** (Catasto Fabbricati Comune di Follo), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 13,43 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra.

Si precisa che le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada, sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

Il terreno sui quali insistono gli immobili costituenti il presente lotto, secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente a seguito di Delibera del Consiglio Comunale n°13 del 16/04/2024, avente come oggetto l'approvazione aggiornamento del P.U.C. ai sensi dell'art 43 della Legge Urbanistica Regionale n. 36/97 e S.M.I. con risposta ad osservazioni alla DCC n. 25 del 28/11/23 avente ad oggetto adozione di aggiornamento del P.U.C. ex art. 43 L.U.R n. 36/97 e S.M.I. e del relativo rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui alla L.R. n. 32/12 e S.M.I., ricade in "Ambiti della Riqualficazione (art. n°28 L.R. n°36/97) in AMBITI SATURI art. n°20 (Zona omogenea BD.M. n°1444/68)".

Si precisa che le sottoelencate pratiche rilasciate dal Comune di Follo risultano scadute:

-Permesso di Costruire **N. 66/10 del 10/05/2012**, per lavori di Realizzazione di n°8 unità abitative, presentata il 10/12/2010 con il n. 10966 di protocollo, rilasciata il 10/05/2012 con il n. 3958 di protocollo. Agibilità **non ancora rilasciata**.

-In data 18/06/2015 prot.n. 4591 richiesta la voltura della concessione

-Permesso di Costruire **N. 18/2015 del 30/03/2016**, per lavori di realizzazione di n°8 unità abitative, presentata il 30/12/2015 con il n. 10358 di protocollo, rilasciata il 30/03/2016 con il n. 2336 di protocollo. Agibilità **non ancora rilasciata**.

-Inizio lavori 08/09/2015, protocollo n°6502 del 08/09/2016. Autorizzazione paesaggistica n°15/17 del 12/06/2018.

-Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) **N. 7479/2017**, per lavori di Opere per la realizzazione di linea scarico acque meteoriche e reflue, presentata il 23/10/2017 con il n. 7479 di protocollo.



Dal punto di vista urbanistico i titoli autorizzativi rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Follo sono scaduti e che l'intero complesso attualmente è un cantiere in stato di abbandono in fase di realizzazione.

In merito all'appartamento lo stesso risulta privo di ogni finitura, più precisamente, impianti, pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni ed esterni, tinteggiatura etc..

Per le aree esterne, gli accessi di pertinenza agli immobili sono privi di pavimentazioni, parapetti etc. e per le aree comuni, come le strade di accesso, i parcheggi e le corti di pertinenza, non sono ancora state realizzate e attualmente sono invase da una fitta vegetazione. In riferimento alla cantina, non è stata realizzata la parte di intercapedine in corrispondenza delle aperture. In riferimento al corpo di fabbrica completamente da ultimare (ad oggi risulta realizzato in parte solamente il piano terra) dal progetto era prevista la realizzazione di altre tre unità abitative, identiche a quelle già costruite e non ancora ultimate ma secondo il Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente l'area di cui è parte quanto oggetto della presente vendita, ricade in Ambiti saturi, di conseguenza può essere ultimato quanto risulta già realizzato, e non si possono costruire nuovi volumi. Per ultimare la situazione sopra descritta, l'aggiudicatario tramite tecnico abilitato, dovrà presentare Permesso di Costruire o in alternativa S.C.I.A. alternativa al P.D.C., autorizzazione paesaggistica, fine lavori, presentazione di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) prevista dall'art.24 DPR 380/01 e s.m.i. corredata dalla documentazione prevista dal comma 5 del medesimo articolo di legge, salvo quanto altro necessario per l'ottenimento delle relative autorizzazioni al momento non determinabili, se non alla presentazione delle stesse e quindi agli esiti istruttori definitivi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Dal punto di vista catastale l'immobile non risulta conforme in quanto tra la planimetria attuale e la planimetria dello stato dei luoghi ci sono delle difformità riguardanti la cantina identificata catastalmente con il subalterno 4. In particolare nella planimetria catastale non è rappresentato il pilastro all'interno dell'intercapedine lato monte ed è stata rappresentata l'intercapedine in corrispondenza delle aperture, che in realtà non è stata realizzata. Le difformità sono regolarizzabili mediante deposito di pratica catastale con procedura DOCFA.

Si fa presente altresì che l'immobile necessita di certificazione energetica. I relativi adempimenti di cui al D.Lgs. n. 192/05, coordinato con le modifiche introdotte dal Dlgs. N. 311/06 e dalla L.R. n. 22/07 e relativo regolamento regionale di attuazione, sono 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 meglio indicato nella relazione tecnica in atti e salvo eventuale condono edilizio.

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

**Data della vendita: 06/05/25 alle ore 09:00**

- **apertura buste: 06/05/25 alle ore 09:00**
- **Valore di perizia: € 98.700,00**
- **Prezzo base: € 98.700,00 (pari al valore di perizia)**
- **Offerta minima ex art. 569, terzo comma C.P.C., non inferiore ad € 74.025,00**
- **Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 C.P.C.: € 1.600,00**
- **Codice IBAN in caso di offerta telematica: IT63V0623010705000041770202**
- Il bonifico dovrà contenere la descrizione “Versamento cauzione lotto 1 Proc. 12/24 RG- Tribunale della Spezia”.

## LOTTO 2

**A ) piena ed intera proprietà di appartamento** sito a FOLLO (SP) in Via Roma snc, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **115,30** mq., con annessi, cantina, posti auto scoperti e corti esterne, ed una quota di 1/3 di proprietà di un corpo di fabbrica da ultimare e corte annessa (le restanti quote sono di proprietà delle unità immobiliari oggetto dei lotti 1 e 3).

L'appartamento e gli annessi fanno parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Follo (SP) in Via Roma snc. Il terreno su cui è stato realizzato il complesso si trova in adiacenza ad un incrocio nella parte alta ed in adiacenza a proprietà private escluse dalla presente vendita nella parte bassa. E' pressoché regolare con una morfologia pianeggiante nella parte orientata a sud mentre a gradoni nella parte orientata a nord. Il confine risulta materializzato da muretti con sovrapposta rete plastificata per quasi la totalità del suo sviluppo ad eccezione di un tratto di confine nella parte a nord-ovest ed uno ad ovest dove risulta materializzato da rete elettrosaldata.

Il complesso ad oggi è a tutti gli effetti un cantiere in evidente stato di abbandono ed è formato da due palazzine di cui una composta da tre unità immobiliari sviluppate su tre piani ( piano terra, primo e secondo), dove al piano terra sono state realizzate le cantine e agli altri piani le unità abitative, mentre l'altra è costituita da un corpo di fabbrica da ultimare posto in adiacenza alla strada, dove ad oggi risultano realizzate le fondazioni e i muri perimetrali del piano terra, mentre è da ultimare il relativo solaio di copertura.

Si precisa che, tale corpo di fabbrica prima di essere ultimato, necessita di stato di consistenza che identifichi le sue reali condizioni e le procedure da attuare considerato che lo stesso è in stato di abbandono da diversi anni.

Il complesso è dotato di due ingressi attualmente coperti da fitta vegetazione, quello principale a valle con accesso alle cantine presenti nella palazzina da ultimare dal punto di vista delle finiture, ed uno nella parte a monte con accesso al corpo di fabbrica completamente da ultimare. In prossimità dell'ingresso principale, è stato realizzato un muro di contenimento in cemento armato a sostegno del terrazzamento dove è stata realizzata la palazzina da ultimare nelle finiture.

L'appartamento oggetto di vendita di cui al punto A, situato nella palazzina risulta ancora da ultimare ovvero devono essere completati tutti gli impianti e le finiture interne (pavimenti, infissi interni ed esterni, sono presenti solamente la protezione degli infissi esterni) Per quanto concerne l'area esterna è completamente da realizzare (parte delle



recinzioni, cancelli, parapetti delle singole unità immobiliari, collegamento fognario, allacci utenze, canalizzazione acque piovane, corti di pertinenza delle abitazioni, illuminazione esterna, pavimentazioni in generale, salvo quanto altro non puntualmente rilevabile) e risulta attualmente inaccessibile a causa della presenza di una fitta vegetazione. Per tale ragione anche i posti auto scoperti non risultano materializzati.

Tutte le aree esterne, da quello che si evince dalla documentazione catastale attualmente in atti, sono suddivise in aree di pertinenza delle singole unità immobiliari, posti auto scoperti e beni comuni a tutte le unità abitative presenti nel complesso. La realizzazione di tutte le aree condominiali sarà a carico delle unità abitative oggetto dei 3 Lotti facenti parte del complesso immobiliare in vendita.

Inoltre la parte alta del complesso immobiliare è attraversata da linea aerea su palo.

L'appartamento di cui al punto A ha una forma regolare avente un orientamento nord/ovest sud/est ed è sviluppato su due piani, piano primo e piano secondo. L'accesso avviene dalla corte al piano terra, che dà accesso sia alla cantina che all'appartamento tramite scala esterna di pertinenza dell'immobile. Il piano primo è composto da un locale unico suddiviso da soggiorno e angolo cottura, collegato direttamente ad un piccolo disimpegno che dà accesso al bagno ed a un piccolo ripostiglio ricavato al di sotto della scala di collegamento con il piano soprastante e corte di pertinenza nella zona retrostante l'appartamento. Il piano secondo è costituito da disimpegno, antistante la scala di collegamento dei due piani, da una camera doppia all'interno della quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio in corrispondenza della scala suddetta, da una camera singola ed il bagno. Il tutto come meglio indicato nella documentazione catastale attualmente in atti.

Identificazione catastale:

**-foglio 2 particella 1616 sub. 2-8** (Catasto Fabbricati del Comune di Follo), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 485,73 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: primo e secondo.

Coerenze: mappale 1616 subalterni 1,7,21,3,9.

Si precisa che le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada, sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

**-foglio 2 particella 1616 sub. 17** (Catasto Fabbricati del Comune di Follo), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra.

Coerenze: mappale 1616 subalterno 18 e strada.

Si precisa che le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare. Si precisa che la proprietà di detto subalterno 17 corrisponde alla quota di 1/3, per ciascuno dei lotti 1,2, e 3.

**-foglio 2 particella 1616 sub. 18** (Catasto Fabbricati Comune di Follo), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra.

Coerenze: mappale 1616 subalterni 17,9,20,21 e strada.

Si precisa che le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada, sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare. Si precisa che la proprietà di detto subalterno 18 corrisponde alla quota di 1/3, per ciascuno dei lotti 1,2, e 3.

L'intero edificio sviluppa tre piani. L'immobile è stato costruito nel 2015.

B) cantina per la piena ed intera proprietà.

Identificazione catastale:

**-foglio 2 particella 1616 sub. 5** (Catasto Fabbricati del Comune di Follo), categoria C/2, classe 4, consistenza 65 mq, rendita 114,14 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra.

Si precisa che le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

La cantina è ubicata al piano terra sotto all'appartamento di cui al Corpo A e come lo stesso risulta priva di finiture e quindi da ultimare. L'accesso avviene dalla corte di pertinenza dell'appartamento stesso, raggiungibile da aree comuni a tutto il complesso.

Ha una conformazione regolare ed è composta da un locale unico, circoscritto nella parte a monte da intercapedine accessibile tramite due aperture. All'interno della cantina sono presenti due pilastri della struttura portante del fabbricato. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in atti.

**C) 2 posti auto scoperti** nel Comune di FOLLO (SP) Via Roma snc, frazione Piana Battolla, per l'intera proprietà, facenti parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Follo (SP) in Via Roma snc.

I due posti auto scoperti, attualmente non sono materializzati, in quanto tutta l'area esterna non è ancora stata realizzata e ad oggi è coperta da fitta vegetazione. Si precisa comunque che catastalmente quello identificato con il subalterno 11 dovrà essere realizzato adiacente all'immobile oggetto del Lotto 3, mentre quello identificato catastalmente con il subalterno 14, dovrà essere realizzato in prossimità dell'accesso principale dell'intero complesso immobiliare. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in Atti.

Identificazione catastale:

**-foglio 2 particella 1616 sub. 11** (Catasto Fabbricati comune di Follo), categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 25,82 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra.

Coerenze: mappale 1616 subalterni 9,12,19,18.

Si precisa che le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada, sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.



**-foglio 2 particella 1616 sub. 14** (Catasto Fabbricati Comune di Follo), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 13,43 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra.

Coerenze: mappale 1616 subalterni 13,15,20.

Si precisa che le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada, sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

Il terreno sui quali insistono gli immobili costituenti il presente lotto, secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente a seguito di Delibera del Consiglio Comunale n°13 del 16/04/2024, avente come oggetto l'approvazione aggiornamento del P.U.C. ai sensi dell'art 43 della Legge Urbanistica Regionale n. 36/97 e S.M.I. con risposta ad osservazioni alla DCC n. 25 del 28/11/23 avente ad oggetto adozione di aggiornamento del P.U.C. ex art. 43 L.U.R n. 36/97 e S.M.I. e del relativo rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui alla L.R. n. 32/12 e S.M.I., ricade in "Ambiti della Riquilificazione (art. n°28 L.R. n°36/97) in AMBITI SATURI art. n°20 (Zona omogenea BD.M. n°1444/68)".

Si precisa che le sottoelencate pratiche rilasciate dal Comune di Follo risultano scadute:

-Permesso di Costruire **N. 66/10 del 10/05/2012**, per lavori di Realizzazione di n°8 unità abitative, presentata il 10/12/2010 con il n. 10966 di protocollo, rilasciata il 10/05/2012 con il n. 3958 di protocollo. Agibilità **non ancora rilasciata**.

-In data 18/06/2015 prot.n. 4591 richiesta la voltura della concessione

-Permesso di Costruire **N. 18/2015 del 30/03/2016**, per lavori di realizzazione di n°8 unità abitative, presentata il 30/12/2015 con il n. 10358 di protocollo, rilasciata il 30/03/2016 con il n. 2336 di protocollo. Agibilità **non ancora rilasciata**.

-Inizio lavori 08/09/2015, protocollo n°6502 del 08/09/2016. Autorizzazione paesaggistica n°15/17 del 12/06/2018.

-Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) **N. 7479/2017**, per lavori di Opere per la realizzazione di linea scarico acque meteoriche e reflue, presentata il 23/10/2017 con il n. 7479 di protocollo.

Dal punto di vista urbanistico i titoli autorizzativi rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Follo sono scaduti e l'intero complesso attualmente è un cantiere in stato di abbandono in fase di realizzazione.

In merito all'appartamento lo stesso risulta privo di ogni finitura, più precisamente, impianti, pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni ed esterni, tinteggiatura etc..

Per le aree esterne, gli accessi di pertinenza agli immobili sono privi di pavimentazioni, parapetti etc. e per le aree comuni, come le strade di accesso, i parcheggi e le corti di pertinenza, non sono ancora stati realizzati e attualmente sono invasi da una fitta vegetazione. In riferimento alla cantina, è stata realizzata la seconda apertura di collegamento tra la cantina e l'adiacente intercapedine. In riferimento al corpo di fabbrica completamente da ultimare (ad oggi risulta realizzato in parte solamente il piano terra) dal

progetto era prevista la realizzazione di altre tre unità abitative, identiche a quelle già costruite e non ancora ultimate ma secondo il Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente l'area di cui è parte quanto è in vendita, ricade in Ambiti saturi, di conseguenza può essere ultimato quanto risulta già realizzato, e non si possono costruire nuovi volumi.

Per ultimare la situazione sopra descritta, l'aggiudicatario tramite tecnico abilitato, dovrà presentare Permesso di Costruire o in alternativa S.C.I.A. alternativa al P.D.C., autorizzazione paesaggistica, fine lavori, presentazione di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) prevista dall'art.24 DPR 380/01 e s.m.i. corredata dalla documentazione prevista dal comma 5 del medesimo articolo di legge, salvo quanto altro necessario per ottenimento delle relative autorizzazioni al momento non determinabili, se non alla presentazione delle stesse e quindi agli esiti istruttori definitivi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Dal punto di vista catastale l'immobile non risulta conforme in quanto tra la planimetria attuale e la planimetria dello stato dei luoghi ci sono delle difformità riguardanti la cantina identificata catastalmente con il **subalterno 5**. In particolare nella planimetria catastale non è rappresentata la seconda apertura di collegamento tra la cantina e l'adiacente intercapedine e non è stato rappresentato il pilastro prospiciente l'ingresso della struttura portante del fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante deposito di pratica catastale con procedura DOCFA.

Si fa presente altresì che l'immobile necessita di certificazione energetica. I relativi adempimenti di cui al D.Lgs. n. 192/05, coordinato con le modifiche introdotte dal Dlgs. N. 311/06 e dalla L.R. n. 22/07 e relativo regolamento regionale di attuazione, sono 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 meglio indicato nella relazione tecnica in atti e salvo eventuale condono edilizio.

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

**Data della vendita: 06/05/25 alle ore 09:45**

- **apertura buste: 06/05/25 alle ore 09:00**

- **Valore di perizia: € 105.500,00**

- **Prezzo base: € 105.500,00 (pari al valore di perizia)**

- **Offerta minima ex art. 569, terzo comma C.P.C., non inferiore ad € 79.125,00**

- **Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 C.P.C.: € 1.600,00**

- **Codice IBAN in caso di offerta telematica: IT60X0623010705000041770303**

- **Il bonifico dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione lotto 2 Proc. 12/24 RG- Tribunale della Spezia".**

**LOTTO 3**



**A) piena ed intera proprietà di appartamento** sito a FOLLO (SP) in Via Roma snc, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **118,30** mq., con annessi, cantina, posti auto scoperti e corti esterne, ed una quota di 1/3 di proprietà \_del corpo di fabbrica da ultimare e corte annessa (le restanti quote sono di proprietà delle unità immobiliari oggetto dei lotti 1 e 2).

L'appartamento e gli annessi fanno parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Follo (SP) in Via Roma snc. Il terreno su cui è stato realizzato il complesso si trova in adiacenza ad un incrocio nella parte alta ed in adiacenza a proprietà private escluse dalla presente vendita nella parte bassa. E' pressoché regolare con una morfologia pianeggiante nella parte orientata a sud mentre a gradoni nella parte orientata a nord. Il confine risulta materializzato da muretti con sovrapposta rete plastificata per quasi la totalità del suo sviluppo ad eccezione di un tratto di confine nella parte a nord-ovest ed uno ad ovest dove risulta materializzato da rete elettrosaldata.

Il complesso ad oggi è a tutti gli effetti un cantiere in evidente stato di abbandono ed è formato da due palazzine di cui una composta da tre unità immobiliari sviluppate su tre piani ( piano terra, primo e secondo), dove al piano terra sono state realizzate le cantine e agli altri piani le unità abitative, mentre l'altra è costituita da un corpo di fabbrica da ultimare posto in adiacenza alla strada, dove ad oggi risultano realizzate le fondazioni e i muri perimetrali del piano terra, mentre è da ultimare il relativo solaio di copertura.

Si precisa che, tale corpo di fabbrica prima di essere ultimato, necessita di stato di consistenza che identifichi le sue reali condizioni e le procedure da attuare considerato che lo stesso è in stato di abbandono da diversi anni.

Il complesso è dotato di due ingressi attualmente coperti da fitta vegetazione, quello principale a valle con accesso alle cantine presenti nella palazzina da ultimare dal punto di vista delle finiture, ed uno nella parte a monte con accesso al corpo di fabbrica completamente da ultimare. In prossimità dell'ingresso principale, è stato realizzato un muro di contenimento in cemento armato a sostegno del terrazzamento dove è stata realizzata la palazzina da ultimare nelle finiture.

L'appartamento oggetto di vendita di cui al punto A, situato nella palazzina risulta ancora da ultimare ovvero devono essere completati tutti gli impianti e le finiture interne (pavimenti, infissi interni ed esterni, sono presenti solamente la protezione degli infissi esterni) Per quanto concerne l'area esterna è completamente da realizzare (parte delle recinzioni, cancelli, parapetti delle singole unità immobiliari, collegamento fognario, allacci utenze, canalizzazione acque piovane, corti di pertinenza delle abitazioni, illuminazione esterna, pavimentazioni in generale, salvo quanto altro non puntualmente rilevabile) e risulta attualmente inaccessibile a causa della presenza di una fitta vegetazione. Per tale ragione anche i posti auto scoperti non risultano materializzati.

Tutte le aree esterne, da quello che si evince dalla documentazione catastale attualmente in atti, sono suddivise in aree di pertinenza delle singole unità immobiliari, posti auto scoperti e beni comuni a tutte le unità abitative presenti nel complesso. La realizzazione di tutte le aree condominiali sarà a carico delle unità abitative oggetto dei 3 Lotti facenti parte del complesso immobiliare in vendita.

Inoltre la parte alta del complesso immobiliare è attraversata da linea aerea su palo.

L'appartamento ha una forma regolare avente un orientamento nord/ovest sud/est, ed è sviluppato su due piani, piano primo e piano secondo. L'accesso avviene dalla corte al piano terra, che dà accesso sia alla cantina che all'appartamento tramite scala esterna di pertinenza dell'immobile. Il piano primo è composto da un locale unico suddiviso da soggiorno e angolo cottura, collegato direttamente ad un piccolo disimpegno che dà accesso al bagno ed a un piccolo ripostiglio ricavato al di sotto della scala di collegamento con il piano soprastante e corte di pertinenza nella zona retrostante l'appartamento. Il piano secondo è composto da disimpegno antistante la scala di collegamento dei due piani, da una camera doppia all'interno della quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio in corrispondenza della scala suddetta e da una camera singola ed il bagno.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 1616 sub. 3-9** (Catasto Fabbricati Comune di Follo), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 485,73 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, primo e secondo,

Coerenze: mappale 1616 subalterni 2,21,19,11,8,18.

Si precisa che le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada, sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

-**foglio 2 particella 1616 sub. 17** (Catasto Fabbricati Comune di Follo), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra.

Coerenze: mappale 1616 subalterno 18 e strada.

Si precisa che le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada, sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

Si precisa che la proprietà di detto subalterno 17 corrisponde alla quota di 1/3, per ciascuno dei lotti 1,2, e 3.

-**foglio 2 particella 1616 sub. 18** (Catasto Fabbricati Comune di Follo), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra,

Coerenze: mappale 1616 subalterni 17,9,20,21 e strada.

Si precisa che le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada, sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare. Si precisa che la proprietà di detto subalterno 18 corrisponde alla quota di 1/3, per ciascuno dei lotti 1,2, e 3.

L'intero edificio sviluppa tre piani. Immobile costruito nel 2012.

B) **cantina** per la piena ed intera proprietà.

Identificazione catastale:

**foglio 2 particella 1616 sub. 6** (Catasto Fabbricati Comune di Follo), categoria C/2, classe 4, consistenza 40 mq, rendita 70,24 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra.

Coerenze: terrapieno, mappale 1616 subalterni 5,9,18.



Si precisa che le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare. La cantina è ubicata al piano terra sotto all'appartamento di cui al punto A e come lo stesso risulta priva di finiture e quindi da ultimare. L'accesso avviene dalla corte di pertinenza dell'appartamento stesso, raggiungibile da aree comuni a tutto il complesso. Ha una conformazione regolare ed è composta da un locale unico circoscritto, nella parte a monte e nel lato esterno, da intercapedine accessibile tramite apertura.

**C) 3 posti auto scoperti** a FOLLO Via Roma snc, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **51,00** mq per la piena ed intera proprietà.

Fanno parte di un complesso immobiliare che ad oggi è a tutti gli effetti un cantiere in evidente stato di abbandono. I tre posti auto scoperti attualmente non sono materializzati in quanto tutta l'area esterna non è ancora stata realizzata ed attualmente è coperta da fitta vegetazione. Tali posti auto catastalmente dovranno comunque essere realizzati in prossimità dell'accesso principale dell'intero complesso immobiliare.

Identificazione catastale:

**-foglio 2 particella 1616 sub. 12** (Catasto Fabbricati Comune di Follo), categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 25,82 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra.

Coerenze: mappale 1616 subalterni 11,13,18,19.

Si precisa che le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada, sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

**-foglio 2 particella 1616 sub. 15** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 13,43 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra.

Coerenze: mappale 1616 subalterni 14 e 20.

Si precisa che le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada, sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

**-foglio 2 particella 1616 sub. 16** (Catasto Fabbricati Comune di Follo), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 13,43 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc., piano: terra.

Coerenze: mappale 1616 subalterni 18,20.

Si precisa che le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada, sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

Il terreno sui quali insistono gli immobili costituenti il presente lotto, secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente a seguito di Delibera del Consiglio Comunale n°13 del 16/04/2024, avente come oggetto l'approvazione aggiornamento del P.U.C. ai sensi dell'art 43 della Legge Urbanistica Regionale n. 36/97 e S.M.I. con risposta ad

osservazioni alla DCC n. 25 del 28/11/23 avente ad oggetto adozione di aggiornamento del P.U.C. ex art. 43 L.U.R n. 36/97 e S.M.I. e del relativo rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui alla L.R. n. 32/12 e S.M.I., ricade in "Ambiti della Riqualificazione (art. n°28 L.R. n°36/97) in AMBITI SATURI art. n°20 (Zona omogenea BD.M. n°1444/68)".

Si precisa che, le sottoelencate pratiche rilasciate dal Comune di Follo risultano scadute:

-Permesso di Costruire **N. 66/10 del 10/05/2012**, per lavori di Realizzazione di n°8 unità abitative, presentata il 10/12/2010 con il n. 10966 di protocollo, rilasciata il 10/05/2012 con il n. 3958 di protocollo. Agibilità **non ancora rilasciata**.

-In data 18/06/2015 prot.n. 4591 richiesta la voltura della concessione

-Permesso di Costruire **N. 18/2015 del 30/03/2016**, per lavori di realizzazione di n°8 unità abitative, presentata il 30/12/2015 con il n. 10358 di protocollo, rilasciata il 30/03/2016 con il n. 2336 di protocollo. Agibilità **non ancora rilasciata**.

-Inizio lavori 08/09/2015, protocollo n°6502 del 08/09/2016. Autorizzazione paesaggistica n°15/17 del 12/06/2018.

-Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) **N. 7479/2017**, per lavori di Opere per la realizzazione di linea scarico acque meteoriche e reflue, presentata il 23/10/2017 con il n. 7479 di protocollo.

Dal punto di vista urbanistico i titoli autorizzativi rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Follo sono scaduti e l'intero complesso attualmente è un cantiere in stato di abbandono in fase di realizzazione.

In merito all'appartamento lo stesso risulta privo di ogni finitura, più precisamente, impianti, pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni ed esterni, tinteggiatura etc..

Per le aree esterne, gli accessi di pertinenza agli immobili sono privi di pavimentazioni, parapetti etc. e per le aree comuni, come le strade di accesso, i parcheggi e le corti di pertinenza, non sono ancora stati realizzati e attualmente sono invasi da una fitta vegetazione. In riferimento alla cantina, non è stata realizzata la parte di intercapedine in corrispondenza delle aperture. In riferimento al corpo di fabbrica completamente da ultimare (ad oggi risulta realizzato in parte solamente il piano terra) dal progetto era prevista la realizzazione di altre tre unità abitative, identiche a quelle già costruite e non ancora ultimate ma secondo il Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente l'area di cui è parte quanto è in vendita, ricade in Ambiti saturi, di conseguenza può essere ultimato quanto risulta già realizzato, e non si possono costruire nuovi volumi.

Per ultimare la situazione sopra descritta, l'aggiudicatario tramite tecnico abilitato, dovrà presentare Permesso di Costruire o in alternativa S.C.I.A. alternativa al P.D.C., autorizzazione paesaggistica, fine lavori, presentazione di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) prevista dall'art.24 DPR 380/01 e s.m.i. corredata dalla documentazione prevista dal comma 5 del medesimo articolo di legge, salvo quanto altro necessario per ottenimento delle relative autorizzazioni al momento non determinabili, se non alla presentazione delle stesse e quindi degli esiti istruttori definitivi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.



Dal punto di vista catastale l'immobile non risulta conforme in quanto tra la planimetria attuale e la planimetria dello stato dei luoghi ci sono delle difformità riguardanti la cantina identificata catastalmente con il **subalterno 6**. In particolare nella planimetria catastale è rappresentata l'intercapedine in prossimità dell'ingresso mentre in realtà la stessa è stata realizzata in corrispondenza dell'angolo della cantina ed è stata creata un'apertura. Le difformità sono regolarizzabili mediante deposito di pratica catastale con procedura DOCFA.

Si fa presente altresì che l'immobile necessita di certificazione energetica. I relativi adempimenti di cui al D.Lgs. n. 192/05, coordinato con le modifiche introdotte dal Dlgs. N. 311/06 e dalla L.R. n. 22/07 e relativo regolamento regionale di attuazione, sono 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 meglio indicato nella relazione tecnica in atti e salvo eventuale condono edilizio

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

**Data della vendita: 06/05/25 alle ore 10:30**

- **apertura buste: 06/05/25 alle ore 09:00**

- **Valore di perizia: € 105.700,00**

- **Prezzo base: € 105.700,00 (pari al valore di perizia)**

- **Offerta minima ex art. 569, terzo comma C.P.C., non inferiore ad € 79.275,00**

- **Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 C.P.C.: € 1.600,00**

- **Codice IBAN in caso di offerta telematica: IT47B0623010705000041770505**

- Il bonifico dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione lotto 3 Proc. 12/24 RG- Tribunale della Spezia".

### **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 dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato sito alla Spezia in via del Carmine n. 8 (previo appuntamento telefonico -tel 347/3029184) in busta chiusa sulla quale non dovrà essere annotato alcun dato a cura dell'offerente.

L'offerta sulla quale dovrà essere applicato un bollo da € 16,00, dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- dati personali e attestazioni indicate nelle "ulteriori prescrizioni" riportate in calce;
- il prezzo offerto che potrà essere pari o superiore al prezzo base d'asta (è comunque

possibile offrire un prezzo inferiore fino al 25 % rispetto al prezzo base. Nel caso specifico, possono essere presentate offerte non inferiori ad € 74.025,00 per il lotto 1, € 79.125,00 per il lotto 2 ed € 79.275,00 per il lotto 3, 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. E' 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;
- in caso di offerta in forma tradizionale: assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo intestato a: **“Tribunale Ordinario della Spezia Proc. 12/24 Rg cauzione”**, 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 identificato dal codice IBAN indicato in calce alla descrizione di ciascun lotto, con causale **“versamento cauzione Proc. 12/24 Rg Tribunale della Spezia”** 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 adeguatamente motivata.

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

L'offerta, contenente tutte le indicazioni e gli allegati già specificati nelle “modalità di partecipazione” 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](http://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 email all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 0280030021 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 Spazioaste.

### Versamento della cauzione in caso di offerta telematica

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, identificato dal codice **IBAN indicato in calce alla descrizione di ciascun lotto**, e deve avere la seguente causale: "**cauzione lotto n..... Proc. 12/24 Rg Tribunale della Spezia**".

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.

### **APERTURA DELLE BUSTE**

L'apertura delle buste, siano esse telematiche o cartacee, avverrà il giorno **06/05/25 nell'orario indicato in calce alla descrizione del lotto (ovvero alle ore 09:00)**

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 **06/05/25 nell'orario indicato in calce alla descrizione di ciascun lotto** 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 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](http://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](http://www.spazioaste.it) e l'invito a connettersi al portale. Lo stesso invito verrà trasmesso da [Astalegale.net](http://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. 573 cpc.

I rilanci e le osservazioni in chat di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale [Astalegale.net](http://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](http://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 e 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 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 della persona giuridica proponente, unitamente ad un documento d'identità in corso di validità del 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 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 a mezzo di mandatario munito di procura speciale ex art 579, comma 2, cpc;
- i procuratori legali possono partecipare alla vendita per "persona da nominare" con le modalità prescritte dall'art. 579, comma 3, c.p.c e 583 cpc;

- 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 garanzia ipotecaria sull'immobile aggiudicato, 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 sarà fissato nella misura non inferiore ad € **1.600,00 per ciascun lotto**;
- immediatamente dopo l'eventuale gara, gli assegni circolari depositati unitamente all'offerta cartacea, a titolo di cauzione, saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari. Nel caso di offerta telematica, 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.

#### **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 (vale a dire se è inferiore all'offerta minima sopra indicata);
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità ivi indicate.

#### **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 "**Tribunale Ordinario della Spezia Proc. 12/24 Rg saldo prezzo lotto n.....**" 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% (urbano) o al 25% (terreno) del prezzo di aggiudicazione e detto importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario stesso, contestualmente al saldo prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale Ordinario della Spezia Proc. 12/24 Rg**



fondo spese lotto n .....

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 sopra indicati, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con altresì le eventuali conseguenze di cui all'articolo 587 ultimo comma cpc.

### **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 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 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.) con altresì le eventuali conseguenze di cui all'articolo 587 ultimo comma cpc. con altresì le eventuali conseguenze di cui all'articolo 587 ultimo comma cpc.

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.

### **DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

### **ai sensi dell'articolo 585, quarto comma cpc.**

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 tale dichiarazione dovrà essere ricevuta dal Professionista Delegato entro non oltre il termine previsto per il saldo prezzo.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis comma VIII c.p.c., il Professionista Delegato predisporrà il decreto di trasferimento una volta avvenuto il versamento del saldo prezzo 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) la dichiarazione sopra indicata non verrà resa dall'aggiudicatario, il Giudice dell'esecuzione pronuncerà la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione a titolo di multa e i 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 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 cancellazione 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 – pianoterra 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.

Per visitare l'immobile è necessario accedere al Portale delle Vendite Pubbliche seguendo



la procedura ivi indicata confermando comunque l'appuntamento contattando telefonicamente il custode giudiziario al n. 347/3029184 o mediante e-mail all'indirizzo [valeria.semorile@gmail.com](mailto:valeria.semorile@gmail.com)  
La Spezia 28/02/25

avv. **Valeria Semorile**  
