

TRIBUNALE DI LA SPEZIA

Avviso di vendita mediante procedura competitiva

PER LA DATA DEL 30 APRILE 2025 ORE 12,00

Accordo di composizione della crisi da sovraindebitamento n. 16/2018

Tribunale di La Spezia

Giudice Delegato: Dott. Gabriele Giovanni Gaggioli

Liquidatore: Avv. Valentina Malfanti

La sottoscritta Avv. Valentina Malfanti, Liquidatore ai sensi dell'art.14 novies, comma 2 Legge n.3/2012, in esecuzione del decreto del 30.06.2020, che ha dichiarato l'omologa della procedura di composizione della crisi, confermando la scrivente Gestore anche quale Liquidatore, pone in vendita i seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

IMMOBILE E TERRENI

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il compendio è composto da un edificio e due appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Beverino (SP) .

N.B. La perizia allegata alla presente sub 1 riporta stima e valori anche di appezzamenti di terreno siti nel Comune di Bolano che NON SONO OGGETTO DI QUESTO AVVISO DI VENDITA.

Oggetto della presente vendita, lotto unico, sono l'edificio e i due appezzamenti di terreno ubicati nel **Comuendi Beverino**, censiti all'Agenzia del Territorio con gli identificativi catastali di cui alla Tabella A a pag. 1 della perizia allegata alla presente che per comodità qui si riporta.

COMUNE	RIF	CAT	FOGL	MAP	SUB	CTG./QUAL	SUPERFICI E MQ.
BEVERINO	A.1	F	29	125 623	4 2	A/4	98
“	A. 1	F	29	125	5	A/4	101

“	A.2	T	30	298		SEM. ARBORATO	498
“	A.2	T	31	70		BOSCO MISTO	3.320

Rif. A 1 - IDENTIFICAZIONE DEL FABBRICATO

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra, in via Montale s.n.c., nella frazione collinare di Corvara, ed è composto da un'unica unità immobiliare ad uso abitativo, censita al Catasto dei Fabbricati da due appartamenti separati:

Foglio 29 mappale 125 sub 4 e mappale 623 sub 2 Ctg. A/4 Cl. 1 vani 5,5 superficie catastale totale mq. 98 escluse aree scoperte mq 98 Rc € 221,56 piano T-1, indirizzo Via Del Montale.

Foglio 29 mappale 125 sub 5 Ctg. A/4 Cl. 1 vani 8,5 superficie catastale totale mq. 101 escluse aree scoperte mq 97 Rc € 342,41 piano 1-2, indirizzo Via Del Montale.



2 - DESCRIZIONE

L'edificio ha struttura in pietrame e muratura portante, le facciate tinteggiate, il manto di copertura in tegole in buono stato di conservazione, al contrario degli interni che si trovano allo stato grezzo, parzialmente in fase di demolizione. Non sono presenti impianti/infissi/serramenti, se non protezioni in legno in avanzato stato di degrado.

L'accesso, al piano primo, è costituito da un portoncino in legno a due ante, che si apre direttamente sulla via Scaletta, tramite ballatoio e una scala in pietrame recentemente liberata dalle essenze arbustive e arboree di origine spontanea, tramite il taglio e l'asportazione dei residui vegetali.

Un secondo accesso si apre al piano terreno su una corte aperta sul mappale 623 del Foglio 29 lato est del fabbricato.

I locali dell'edificio, che come premesso, è costituito da un'unica unità, si trovano allo stato grezzo, parzialmente interessati da demolizioni, i solai necessitano di verifica di stabilità e l'intero corpo di fabbrica è in stato di avanzato degrado, ad eccezione della copertura e delle facciate.

Dall'ingresso al piano primo, identificato con il sub. 5 del mappale 125 e composto da due locali, si accede alle tre stanze del sub. 4, che sono state collegate tramite l'apertura di un varco.

Dal piano primo sub 4 si accede ad un locale al piano terreno.

Dal piano primo (sub 5) tramite una scala si accede al piano secondo formato da tre vani, un soppalco collegato al piano primo, una terrazza e un locale sottotetto.

3 - CONFORMITA' URBANISTICA

La costruzione dell'edificio è riconducibile a data anteriore al 01.09.1967, le unità immobiliari che lo compongono sono state oggetto di fusione nel 1998 e di un frazionamento per trasferimento diritti nel 2000.

Successivamente all'acquisizione, avvenuta in parte per successione (2004) e in parte per compravendita (2005), la proprietà ha effettuato la fusione delle due unità abitative senza richiedere le previste autorizzazioni. Per ottenere la conformità edilizia è necessario presentare una C.I.L.A. in sanatoria, si stima un importo totale comprensivo delle sanzioni, dei rilievi e del progetto pari ad € 5.000,00.

4 - CONFORMITA' CATASTALE

Come premesso l'unità immobiliare viene erroneamente rappresentata da due planimetrie catastali distinte, depositate entrambe all'Agenzia del Territori il 02.08.2000, per provvedere alla regolarizzazione è necessario depositare un aggiornamento DOCFA per fusione.

Per la pratica si stima un importo totale comprensivo dei diritti pari da € 1.500,00.

L'intestazione catastale corrisponde allo stato delle trascrizioni.

5 - INTESTAZIONE E PROVENIENZA

La proprietà è intestata per la piena ed intera proprietà al sovraindebitato in forza di:

- Successione di apertasi il 29.11.2004 registrata a Sarzana il 12.04.2005 vol 433 n. 99
- Atto di compravendita a rogito Notaio Enrico Sipione del 29.04.2005 rep 6427 trascritto a La Spezia il 04.05.2005 al Rp. 2652.

6. IL VALORE DI STIMA

Il valore di stima viene considerato in modo unitario, quindi congiuntamente ai terreni che con l'immobile costituiscono LOTTO UNICO.

Si rimanda alla perizia già citata (sub 1) per planimetrie, dati e fotografie dei luoghi.

Rif. A 2. IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI

Appezamenti di terreno sparsi

1- IDENTIFICAZIONE

I due appezzamenti di terreno, di cui alle identificazioni catastali in tabella a pag. 1, si sviluppano rispettivamente in area boscata e al limite dell'edificato della frazione di Bertogna e sono caratterizzati da un soprassuolo boschivo composto da alberi ad alto fusto di origine autoctona.

2 - INTESTAZIONE CATASTALE E PROVENIENZA

L'intestazione catastale dei terreni corrisponde allo stato delle trascrizioni, la proprietà è intestata per la piena ed intera proprietà al sovraindebitato.

- Successione di apertasi il 29.11.2004 registrata a Sarzana il 12.04.2005 vol 433 n. 99
- Atto di compravendita a rogito Notaio Enrico Sipione del 29.04.2005 rep 6427 trascritto a La Spezia il 04.05.2005 al Rp. 2652 (allegato n.3)

Il valore dei terreni siti nel Comune di Beverino, **si configura in realtà difficilmente realizzabile sul mercato locale considerata la tipologia del compendio analizzato (porzioni di terreni sparsi sul territorio di fatto a prevalente destinazione boschiva) e pertanto si è valutato opportuno procedere alla vendita in lotto unico con l'edificio per un valore di stima complessivo pari ad Euro 69.000,00.**

Essendo andati deserti sia il primo, sia il secondo, sia il terzo tentativo di vendita in questo quarto tentativo, il prezzo base sarà ribassato ad Euro 29.109,38.

Si rimanda alla perizia già citata (sub 1) per planimetrie, dati e fotografie dei luoghi.

VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

Modalità di svolgimento della procedura competitiva:

Il giorno 30 aprile 2025 ore 12,00 si procederà all'esame delle offerte in busta chiusa presentate e nel caso vi fossero più offerte valide, all'eventuale gara tra gli offerenti, sulla base dell'offerta più alta.

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

OFFERTA IN BUSTA CHIUSA da presentare entro le ore **12,00 del giorno 29.04.2025** presso lo studio del liquidatore Avv. Valentina Malfanti, in La Spezia, Via Giacomo Doria 3.

Data di apertura delle buste, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione in data 30 APRILE 2025 ore 12,00 presso lo studio del liquidatore Avv. Valentina Malfanti in La Spezia, Via Giacomo Doria 3 e in tale circostanza dovranno essere presenti personalmente tutti gli offerenti, anche in caso di unico offerente.

LOTTO 1

PREZZO BASE: 29.109,38 (Euro VENTINOVEMILACENTONOVE/38)

Rilancio minimo, in caso di gara tra gli offerenti, € 2.000,00

Per ciascun lotto, in mancanza di pluralità di offerte entro il termine fissato, gli immobili verranno assegnati in favore dell'unico offerente.

In presenza di plurime offerte, il Liquidatore provvederà ad effettuare apposita gara, il giorno **30 APRILE 2025 ore 12.00** presso il proprio studio, sito in La Spezia (SP) Via Giacomo Doria 3, avuto riguardo come base di asta al prezzo determinato in relazione alla proposta più alta tra quelle pervenute.

Solo coloro che faranno pervenire, nei termini sopra indicati (29 APRILE 2025 entro le ore 12,00), la proposta di acquisto, potranno partecipare a detta gara.

Coloro che avranno depositato l'offerta dovranno essere presenti alla gara, poiché saranno invitati a presentare offerte al rialzo, con rilancio minimo di € **2.000,00** sul prezzo determinato in relazione alla proposta più alta tra quelle pervenute.

Risulterà aggiudicatario colui che trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, avrà offerto l'importo più elevato in base al rilancio minimo sopra quantificato.

Modalità di presentazione dell'offerta.

Le offerte dovranno essere depositate in formato cartaceo presso lo studio del liquidatore in La Spezia, Via Giacomo Doria 3, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 29 APRILE 2025 a pena di decadenza** (previo appuntamento telefonico ai seguenti contatti 0187/731899, 0187 730241).

L'offerta deve essere consegnata in busta chiusa, sulla quale non deve essere annotato alcun dato a cura dell'offerente, e contenere le seguenti indicazioni:

- **i dati personali e le attestazioni indicate nelle disposizioni generali sulle vendite immobiliari riportate in calce;**
- il prezzo offerto, che potrà essere pari o superiore al prezzo base d'asta;
- **la breve descrizione e i dati censuari del lotto per cui si propone l'offerta;**
- l'indicazione del termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese. Il termine non potrà essere superiore a centoventi giorni.

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

- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- **assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto intestato a: "PROCEDURA 16/2018 ADR Tribunale di La Spezia - Dott. Gaggioli Liq. Avv. Valentina Malfanti", a titolo di cauzione;**

L'offerta, sulla quale va apposta **una marca da € 16,00**, dovrà contenere:

- 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;
- se il proponente è persona giuridica, società o ente: denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante; dovranno necessariamente essere allegati certificato di vigenza e visura camerale del proponente;
- 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;
- nel caso di cittadino straniero non appartenente a stato membro della comunità europea è necessaria anche la fotocopia del permesso di soggiorno in caso di validità;
- 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;

- l'offerta, una volta presentata, non può essere oggetto di rinuncia;
- ognuno, tranne il debitore, è ammesso a partecipare alla vendita;
- è possibile presentare l'offerta di acquisto da parte di due o più soggetti indicando la rispettiva quota di proprietà;
- 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;
- 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 € 2.000,00.

INEFFICACIA DELL'OFFERTA

- 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.

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

L'immobile posto in vendita è meglio descritto nella perizia di stima, pubblicata su www.asteimmobili.it e www.tribunaledilaspezia.it, portale vendite pubbliche e disponibile presso lo studio del sottoscritto liquidatore.

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.

Si precisa che il Giudice Delegato potrà in ogni momento sospendere le operazioni di vendita per gravi e giustificato motivi ex art. 14 novies L. 3/2012.

Nella presente vendita concorsuale, da considerarsi come vendita forzata, non opera la garanzia per i vizi di cui agli artt. 2922 c.c.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Le eventuali attività volte a completare e/o regolarizzare l'immobile (e le parti comuni) e

la pratica edilizia resteranno ad esclusivo onere e carico dell'acquirente, senza alcuna responsabilità per la procedura.

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 "PROCEDURA 16/2018 ADR Tribunale di La Spezia - Dott. Gaggioli Liq. Avv. Valentina Malfanti" da depositarsi presso lo studio della sottoscritta.

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, nel termine previsto e con le modalità ivi indicate per il saldo prezzo, mediante separato assegno circolare presso lo studio della sottoscritta delegata alla vendita in questa fase della procedura.

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, che sarà acquisita dalla procedura a titolo di penale.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Il liquidatore provvederà agli adempimenti successivi all'aggiudicazione ovvero alla predisposizione del decreto di trasferimento ed agli adempimenti successivi.

Le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, verranno poste a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazioni delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura.

Il liquidatore 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.

Per qualsiasi informazione e per visionare l'immobile posto in vendita si potrà contattare la sottoscritta Gestore - Liquidatore.

Pubblicità:

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sui siti www.asteimmobili.it, www.tribunale.laspezia.it e portale delle vendite pubbliche.

La Spezia, lì 07.03.2025

Il liquidatore Avv. Valentina Malfanti