Avv. Francesca Cerretti – Avv. Paolo Carlo Maria Giannetti
avv.FrancescaCerretti@legalmail.it – paoloavv.giannetti@pec.giuffre.it
Via Vittorio Veneto n. 155 – 19124 La Spezia

TRIBUNALE DELLA SPEZIA

Avviso di vendita di beni immobili

(quarto esperimento di vendita)

Scioglimento della comunione n. 1718/2021 di R.G.

Giudice Istruttore: dott.ssa Adriana Gherardi

Custode giudiziario e delegato: avv. Paolo Giannetti

Consulente tecnico d'ufficio: geom. Mauro Lenzi

L'avv. Paolo Giannetti, con studio in La Spezia, Via Piave n. 5, professionista delegato alle operazioni di vendite, giusto provvedimento assunto dall'intestato Tribunale in data 17.09.2025;

AVVISA

che presso la SALA ASTE del Tribunale della 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 UNICO

14.10.2026 ad ore 9.45

CREDIT AGRICOLE

c/c intestato a

TRIBUNALE SP RG 1718 2021 CAUZIONE SALDO PREZZO AVV GIANNETTI

codice IBAN IT 41 J 06230 10705 000041845879

Comune di Zignago

Provincia della Spezia

Catasto Fabbricati

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 dei seguenti beni ubicati nel Comune di Zignago censiti al catasto fabbricati:

foglio 3 particelle graffate 158 sub. 5 – 224 categoria A/4, classe 2, vani 6,5, superficie catastale Totale 117 mq, Totale escluse aree scoperte 105 mq; Località Costa Cavallara snc piano T-1;

foglio 3 particelle graffate 158 sub. 4 – 225 categoria A/4, classe 2, vani 2, superficie catastale Totale 37 mq, totale escluse aree scoperte 34 mq, Località Costa Cavallara snc, piano S1-T;

foglio 3 particella 78 sub. 1 categoria C/6, classe 1, 51 mq, superficie catastale Totale 75 mq, Località Costa Cavallara piano T-1;

foglio 3 particella 204 categoria C/6, classe 1, 250 mq, superficie catastale Totale 266 mq, Via Monte, piano T-1;

foglio 3 particella 205 categoria C/6, cl. 1^, 37 mq, superficie catastale Totale 40 mq, Via Monte, piano T;

foglio 3 particella 222 categoria F/2 (unità collabente), Località Costa Cavallara snc piano T.

Comune di Zignago

Provincia della Spezia

Catasto Terreni

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 dei seguenti beni ubicati nel Comune di Zignago censiti al catasto terreni:

foglio 2 particella 6:

AA seminativo di classe 4, 2.600 mq, r.d. € 2,42 r.a. € 6,04;

AB prato di classe 3, mq 310, r.d. € 0,40 r.a. € 0,56;

foglio 2 particella 66 pascolo di classe 3, mq 19.640, r.d. € 5,07 r.a. € 4,06;

foglio 2 particella 68:

AA pascolo di classe 1, mq 8.000, r.d. € 8,26 r.a. € 4,13;

AB prato di classe 3, mq 2.100, r.d. € 2,71 r.a. € 3,80;

foglio 3 particella 29 pascolo di classe 1, mq 6.020, r.d. € 6,22 r.a. € 3,11;

foglio 3 particella 69 bosco ceduo di classe 3, mq 2.330, r.d. € 0,48 r.a. € 0,12;

foglio 3 particella 110 bosco ceduo di classe 4, mq 5.890, r.d. € 0,61 r.a. € 0,30;

foglio 3 particella 116 seminativo di classe 4, mq 1.910, r.d. € 1,78 r.a. € 4,44;

foglio 3 particella 117 pascolo di classe 1, mq 190, r.d. € 0,20 r.a. € 0,10;

foglio 3 particella 118:

AA prato di classe 3, mq 2.000, r.d. € 2,58 r.a. € 3,62;

AB pascolo di classe 2, mq 1.180, r.d. € 0,61 r.a. € 0,37;

foglio 3 particella 119, bosco ceduo di classe 3, mq. 1.150 rd € 0,24 – r.a. € 0,06,

foglio 3 particella 146:

AA pascolo di classe 1, mq 3.275, r.d. € 3,38 r.a. € 1,69;

AB pascolo arborato di classe 1, mq 95, r.d. € 0,10 r.a. € 0,05;

foglio 3 particella 147:

AA seminativo di classe 4, 800 mq, r.d. 0,74 – r.a. € 1,86;

AB prato di classe 3, mq 120, r.d. € 0,15 r.a. € 0,22;

foglio 3 particella 153, bosco ceduo di classe 3, mq 1.340, r.d. € 0,28 r.a. € 0,07;

foglio 3 particella 175, pascolo di classe 1, mq 1.710, r.d. € 1,77 r.a. € 0,88;

foglio 3 particella 203, bosco ceduo di classe 4, mq 15.917, r.d. € 1,64 r.a. € 0,82;

foglio 5 particella 5 pascolo di classe 1, mq 3.210, r.d. € 3,32 r.a. € 1,66;

Comune di Zignago

Provincia della Spezia

Catasto Terreni

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 7/28 dei seguenti beni ubicati nel Comune di Zignago censiti al catasto terreni:

foglio 3 particella 120, bosco misto di classe 2, mq 17.810, r.d. € 7,36 r.a. € 2,76;

foglio 3 particella 226, Fabbricato diruto, 58 mq;

foglio 3 particella 227:

AA pascolo di classe 1, mq 204, r.d. € 0,21 r.a. € 0,11;

AB Fabbricato diruto, mq 88.

I suddetti terreni resteranno in comproprietà con le restanti quote di proprietà

di terzi non oggetto della presente divisione.

Comune di Zeri

Provincia di Massa Carrara

Catasto terreni

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 dei seguenti beni ubicati nel Comune di Zeri censiti al catasto terreni:

foglio 58 particella 97, pascolo di class 2, mq 3.807, r.d. € 0,59 r.a. € 0,39;

foglio 58 particella 100:

AA pascolo di classe 2, mq 4.357, r.d. € 0,68 r.a. € 0,45;

AB pascolo arborato di classe 2, mq 1.094, r.d. € 0,28 r.a. € 0,11.

Valore di stima: € 139.864,66#

Prezzo base d'asta: € 57.505,50#

Offerta minima ex art. 569, terzo comma, cpc, non inferiore ad € 43.129,00#.

Rilancio minimo: € 2.000,00#

con le seguenti modalità

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 cartacea 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 cartacea 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 (nel caso specifico possono essere presentate offerte non inferiori ad € 57.505,50 a pena di inefficacia);
- breve descrizione e indicazione dei 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;
- <u>in caso di offerta in forma tradizionale:</u> assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto intestato a: "RG 1718/21 Trib. Sp. Del. Avv. Giannetti", a titolo di cauzione;
- <u>in caso di offerta in forma telematica:</u> 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 RG n. 1718/21 Tribunale 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.

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.

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 RG n. 1718/21 Tribunale 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.

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste, siano esse telematiche o cartacee, avverrà nel giorno indicato nel presente avviso 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

Il giorno **14.10.2026**, ad ore **9.45** **lotto unico**

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 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 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 la seguente ipotesi: il delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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 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 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; 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 divisionale 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.;
- 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;
- 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 istruttore 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.

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 "RG 1718/21 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.

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 Istruttore e l'aggiudicatario perderà, a titolo di multa, le rate già versate e la cauzione (art. 587 c.p.c.).

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 del giudizio di divisione.

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 Istruttore 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 comparendo davanti al sottoscritto delegato.

Per visitare l'immobile è necessario accedere al Portale delle Vendite Pubbliche seguendo la procedura ivi indicata o, in alternativa, mediante invio di messaggio all'indirizzo di posta elettronica.

La Spezia, lì 18.06.2026

Avv. Paolo Giannetti

PAOLO
GIANNETTI
AVVOCATO
18.06.2026
11:56:07
GMT+02:00