

AVV. MONICABRUSCHI
P.zza Dante Alighieri 27
19125 La Spezia
Tel/fax 0187739539

TRIBUNALE DELLA SPEZIA

Avviso di vendita di beni immobili ai sensi degli artt. 490, 570, 576 e 591 bis c.p.c.

Giudizio di divisione endo esecutiva n. 1365/2025

L'Avv. Monica Bruschi, con studio in La Spezia, Piazza Dante Alighieri 27, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 18.05.2026 integrata in data 24.06.2026 del Tribunale della Spezia

AVVISA

che il giorno **08 ottobre 2026 ore 10.30** presso la SALA ASTE del Tribunale di La Spezia, Viale Italia n. 142 - piano terra - si procederà alla vendita senza incanto del seguente bene immobile

con modalità di vendita sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M. n. 32/2015

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **capannone ad uso artigianale – industriale** ubicato a Vezzano Ligure (SP) via Lagoscuro n. 33, frazione Ceparana – Località Cerri della superficie commerciale di mq. 575,30 mq. identificato al **NCEU del relativo Comune Foglio 1 particella 276 sub. 15 con corte pertinenziale identificata al Foglio 1 particella 578 sub. 2**, categoria D/7, rendita 4.951,27 euro, indirizzo catastale: Via Lagoscuro, piano T inserito nel contesto del condominio "Il Boschetto industriale", disposto su un unico livello al piano terreno.

Coerenze: a partire da nord, ed in senso orario, particella 590 che contraddistingue la strada privata a servizio del comparto, unità distinta con i mappali graffiati numero 276 subalterno 14 e numero 578 subalterno 1, unità identificate con i mappali graffiati numero 276 subalterno 12 e numero 579 e con i mappali graffiati numero 276 subalterno 13 e numero 583. Sopra: il tetto, sotto il suolo. Tutte le particelle e relativi subalterni sopra citati ricadono nel foglio catastale numero 1 del Comune Censuario di Vezzano Ligure.

La porzione di capannone è composta da locale principale, con accesso carrabile dall'area esterna di pertinenza, da due piccoli locali utilizzati come ufficio, nonché da servizi igienici con anti-bagno. Il locale principale è direttamente comunicante, a mezzo apertura priva di infisso praticata nella parete di separazione, con porzione di capannone individuato al NCEU di Vezzano Ligure con foglio 1 particella 276 subalterno 13, catastalmente intestato a terzi estranei alla presente procedura. L'accesso al bene avviene con strada privata condominiale, che si dirama da Via Lagoscuro, individuata catastalmente dalla particella 590 del foglio 1 del Comune di Vezzano Ligure, intestata a catasto al dante causa dell'esecutato.

La porzione di capannone in esame ha una superficie totale lorda di circa mq. 560,00 (netta circa mq. 537,00), suddivisa in locale principale della superficie lorda di circa mq. 508,00 (netta circa mq. 495) con altezza interna di circa m. 7,35 (circa m. 7,28 sottotrave), in locali per uffici e servizio igienico della superficie lorda di circa mq. 52,00 (netta circa mq. 42,00) con altezza interna di circa m. 2,85.

La corte esterna (foglio 1 particella 578 sub. 2) confina direttamente, senza delimitazioni fisse, con la viabilità del comparto (particella 590) e con le aree esterne di pertinenza delle porzioni di capannone limitrofe. Ha una superficie nominale, ricavata dalla documentazione catastale in atti, di circa mq. 153,00.

La struttura della costruzione è in cemento armato, con pilastri e travi, nelle pareti esterne di tamponamento sono presenti aperture di illuminazione poste sia a livello del piano terreno e sia nella sommità.

Le mensole presenti nella sommità dei pilastri erano state predisposte per l'installazione di carroponete, da ritenersi con riferimento alle normative vigenti all'epoca della costruzione.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione si sono notate infiltrazioni all'interno del capannone provenienti dalla copertura.

La copertura dell'immobile è risultato contenere fibre di amianto, anche se in matrice compatta. È stata riscontrata, altresì, la presenza di lastre danneggiate e/o rotte. Anche il controsoffitto, posto in opera

AVV. MONICABRUSCHI

P.zza Dante Alighieri 27

19125 La Spezia

Tel/fax 0187739539

all'interno dell'unità immobiliare in valutazione, è costituito da elementi contenenti fibre di amianto. Per la rimozione delle lastre poste in copertura e degli elementi del controsoffitto, nonché la loro sostituzione con adeguati materiali è stato stimato un costo forfettario di Euro 100.000,00, di cui Euro 60.000,00 per l'intervento in copertura ed Euro 40.000,00 per il controsoffitto, specificando che con la lavorazione ipotizzata la copertura diventerà, almeno in parte, ispezionabile e dotata delle c.d. linee vita, nonché accessibile con scala esterna a gabbia, con conseguente possibilità di eseguire in sicurezza opere di manutenzione. Ai fini estimativi in perizia si è considerato di apportare una detrazione pari al 50% del costo sopra determinato di euro 100.000,00 dal prezzo dell'immobile, in considerazione del fatto che la rimozione del materiale contenente amianto è indubbiamente un costo, ma allo stesso tempo valorizza l'immobile e ne aumenta l'appetibilità nel mercato. Avuto riguardo delle condizioni dei materiali rinvenuti, l'intervento di rimozione è stato giudicato da effettuarsi entro anni tre (si ritiene dal 24/07/2024).

L'immobile risulta occupato senza titolo opponibile alla procedura.

Dalla relazione notarile in atti e da ispezioni nella banca dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari si sono rilevate le seguenti formalità:

- atto di asservimento dell'area sita nel comune VEZZANO LIGURE identificata al NCT Foglio 1 particelle 42, 50, 214, 276 e 277 della superficie di 17.191 mq., stipulato il 14/04/1983 a firma di Notaio Zannoni di Aulla ai nn. 61.145 di repertorio, trascritto il 10/05/1983 a La Spezia ai nn. 2.231 reg. part., a favore di Comune di Vezzano Ligure, contro Il Boschetto S.r.l. Nell'atto di asservimento la società "Il Boschetto S.r.l.", quale proprietaria dei terreni allibrati al catasto terreni del comune di Vezzano Ligure ed identificati con foglio 1 mappali 42 mq. 4441; 50 mq. 1300; 214 mq. 580 – 276 mq. 10660 – 277 mq. 210, dichiarava di asservire in favore del Comune di Vezzano Ligure a scopo edificatorio i suddetti terreni per l'intera loro superficie. La stessa dichiarava che l'asservimento veniva fatto soltanto, ed esclusivamente, a scopo edificatorio in favore del comune di Vezzano Ligure, e veniva realizzato per consentire alla sopra citata società il diritto di costruire sui beni suddetti manufatti industriali, come da pratica edilizia protocollo n. 286 giacente presso il comune di Vezzano Ligure. Nell'atto di asservimento veniva previsto che la cancellazione del vincolo od asservimento potrà avvenire solo col consenso espresso del Comune e quando ciò sia consentito in seguito a variazione di regolamento edilizio e di strumento urbanistico in genere; si precisava infine che, i terreni vincolati, non risultavano essere stati in precedenza asserviti ad altra costruzione;

- servitù di elettrodotto, stipulata il 03/11/1983 a firma di Notaio Federici Marcello ai nn. 64.709 di repertorio di repertorio, trascritta il 10/11/1983 a La Spezia ai nn. 5.112 reg. part., a favore di Ente Nazionale per l'Energia Elettrica - ENEL con sede in Roma * c.f. 00811720580, contro Il Boschetto S.r.l. con sede in La Spezia * c.f. 00739300119, derivante da atto notarile di compravendita ed istituzione di servitù

- dal titolo di provenienza del dante causa della società eseguita (dall'atto notarile a rogito Notaio Chiarandini in data 18-06-1984 rep. 2.211), si è ricavato che è di proprietà condominiale, gravata da servitù di passo pedonale e carraio a favore delle proprietà confinanti, la strada privata di accesso che, partendo da Via Verdi (oggi Via Lagoscuro), arriva e circonda il complesso di cui fa parte l'immobile in valutazione, strada distinta al NCT del Comune di Vezzano Ligure foglio 1 particella 590. Si precisa che la particella catastale aveva assunto in origine il numero 572, poi variato, perché erroneamente attribuito, nell'attuale numero 590. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di riparazione di detta strada sono a carico dei condomini in proporzione alle rispettive quote condominiali, da stabilirsi nel regolamento di condominio.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di riparazione degli scarichi comuni delle acque bianche e nere sono di competenza dei condomini in proporzione delle rispettive quote millesimali. Le porzioni di terreno pertinenziali dei fabbricati devono essere destinate esclusivamente a parcheggio privato dell'immobile

di cui sono pertinenza o a zona verde, con espresso divieto di recinzione e di accumulo sulle stesse di materiali di qualsiasi tipo, se non per il tempo necessario per le normali operazioni di carico e scarico.

La particella 590 (strada): risulta a catasto ancora in capo alla società che ha realizzato il complesso immobiliare per probabile mancata introduzione e/o omessa presentazione delle volture catastali.

Situazione urbanistico-edilizia. Il compendio, composto da più costruzioni, in cui è inserita l'unità in valutazione, è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 286 emessa il 30/09/1982, notificata per il rilascio al richiedente in data 14/04/1983.

La costruzione dove è inserito il cespite pignorato, indicata con lettera A negli elaborati di progetto, ha ottenuto l'Autorizzazione per l'Agibilità in data 11/04/1985 numeri di protocollo 1.977 e di registro 32. Nel documento è riportato un inizio dei lavori, riferito alle dichiarazioni del titolare del permesso edilizio, per il giorno 14-04-1983 ed il completamento dell'opera in data 20-01-1984.

Nelle tavole grafiche non risultano raffigurate le aperture attualmente presenti nella parte bassa delle pareti esterne, vi è una leggera difformità di altezza interna, in quanto il pavimento è stato realizzato alla stessa quota di quello dell'area esterna, e di larghezza dell'unità immobiliare, comunque rientranti nella tolleranza costruttiva. Si precisa che nella relazione tecnica, reperita all'interno della pratica della Concessione Edilizia, è indicata un'altezza interna sostanzialmente corretta con quella rilevata.

Tra gli ulteriori titoli edilizi esaminati, si segnala la Concessione Edilizia n. 37 del 07/08/1984 pratica n. 1.813 e la Concessione Edilizia n. 96 del 19/10/1985 pratica n. 6.259. La Concessione Edilizia n. 37 del 07/08/1984 pratica n. 1.813 è stata rilasciata a seguito di richiesta di costruzione di soppalco nel lotto nord-ovest del fabbricato "A" del complesso industriale e riguarda la realizzazione di un soppalco e di parete divisoria in porzione di capannone, unita in precedenza con l'unità oggetto di procedura. Dall'esame delle tavole di progetto, raffiguranti le viste in pianta, si è rilevato la costruzione, oltre che del sopra citato soppalco, delle pareti divisorie fra le sei unità immobiliari del fabbricato "A", anche se tale variazione non risulta indicata con colore rosso, come di prassi, nella tavola di raffronto.

Nelle tavole grafiche non risultano raffigurate le aperture attualmente presenti nella parte bassa delle pareti esterne, ma nella relazione tecnica di accompagnamento vengono citate per l'illuminazione dei locali nella zona di costruzione del soppalco.

La Concessione Edilizia n. 96 del 19/10/1985 pratica n. 6.259 riguarda un'ulteriore suddivisione delle unità immobiliari che compongono il fabbricato "A". Quella oggetto di procedura contraddistinta negli elaborati grafici con l'indicativo A2, è stata indicata come già distaccata da quella originaria ed è stata raffigurata nell'attuale consistenza. Fra le opere previste in concessione si è rilevata la costruzione di locali ad uso ufficio e servizio igienico.

Rispetto a quanto concesso si è riscontrata una diversa dimensione in pianta del blocco uffici/servizio igienico, difforme collocazione delle porte di accesso agli uffici ed al servizio igienico, nonché diversa partizione interna al servizio igienico. Si è riscontrato inoltre che è stata realizzata apertura di collegamento, con altra porzione di capannone individuato al NCEU di Vezzano Ligure con foglio 1 particella 276 subalterno 13, catastalmente intestato a terzi estranei alla presente procedura, non rappresentata nei grafici di progetto. All'esterno del cespite trasferito è stata installato condotto, sfociante oltre la copertura, a servizio di impianto di estrazione, per il quale, con gli elementi a disposizione, non si sono rintracciati titoli abilitativi.

Le difformità riscontrate necessitano di essere regolarizzate attraverso richiesta di sanatoria. In via prudenziale, dovrebbe essere considerata anche la regolarizzazione delle aperture poste a livello del piano terreno.

All'interno del capannone è stata realizzata anche parete in metallo e materiale plastico, dell'altezza di circa m. 3,00, che si è considerata del tipo smontabile e realizzata per esigenze legate all'attività esercitata.

AVV. MONICABRUSCHI

P.zza Dante Alighieri 27

19125 La Spezia

Tel/fax 0187739539

Tale eventuale richiesta di sanatoria, essendo subordinata a pareri e/o autorizzazioni da parte degli enti preposti alla vigilanza urbanistico-edilizia, per il suo ottenimento potrà comportare la necessità di modifiche e/o adeguamenti del fabbricato, per il rispetto dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile, e di quelli derivanti dai rapporti civilistici con le proprietà confinanti (distanze dai confini e dai fabbricati, aree esterne, servitù varie, ecc.), con possibili rivendiche da parte di terzi estranei alla procedura esecutiva.

In particolare, dovranno essere adeguati i rapporti aero-illuminanti dei locali ufficio e si dovrà provvedere all'inserimento di un estrattore nel servizio igienico.

Conformità Edilizia ed Urbanistica. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Rispetto a quanto concesso si è riscontrata una diversa dimensione in pianta del blocco uffici/servizio igienico, difforme collocazione delle porte di accesso agli uffici ed al servizio igienico, nonché diversa partizione interna al servizio igienico. Si è riscontrato, inoltre, che è stata realizzata apertura di collegamento, con altra porzione di capannone individuato al NCEU di Vezzano Ligure con foglio 1 particella 276 subalterno 13, catastalmente intestato a terzi estranei alla presente procedura, non rappresentata nei grafici di progetto. All'esterno del cespite pignorato è stata installato condotto, sfociante oltre la copertura, a servizio di impianto di estrazione, per il quale con gli elementi a disposizione non si sono rintracciati titoli abilitativi. In via prudenziale si ritiene debba essere considerata anche la regolarizzazione delle aperture poste a livello del piano terreno.

Conformità Catastale. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Sono state rilevate le seguenti difformità: l'attuale disposizione interna è difforme rispetto a quanto raffigurato nella planimetria catastale depositata in data 23-05-1995. Difformità nel blocco uffici/servizio igienico. Non risultano, altresì, rappresentati i pilastri della struttura in elevazione e l'orientamento cardinale non è corretto.

Conformità tecnica impiantistica: Non sono stati acquisiti i certificati di conformità degli impianti. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo migliori descrizioni e più esatti confini, come da relazione tecnica in atti e salvo eventuale condono edilizio.

Con le seguenti modalità

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

Prezzo base d'asta (valore di perizia): 209.000,00 (duecentonovemila/00).

Offerta minima ex art. 569, terzo comma, c.p.c. non inferiore ad € 156.750,00 (centocinquantaseimilasettecentocinquanta/00)

Rilancio minimo nel caso di gara tra gli offerenti € 4.000,00

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 dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato in La Spezia Piazza Dante Alighieri 27 (previo appuntamento telefonico 0187.739539 o 3355468783), 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 ulteriori prescrizioni 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 € 156.750,00 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. È 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 offerto intestato a: "Tribunale della Spezia RG 1365/2025" 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 beneficiario: "Tribunale SP RG. 1365/2025 Cauzione Saldo Prezzo avv. Bruschi" le cui coordinate sono **IBAN IT97R0623010705000041932068** il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione RG n. 1365/2025 Tribunale Spezia lotto unico" 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 deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

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

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

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

Assistenza

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

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

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

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 beneficiario: "Tribunale SP RG 1365/2025 Cauzione Saldo Prezzo avv. Bruschi" con la seguente causale: "versamento cauzione RG n. 1365/2025 Tribunale Spezia lotto unico", **IBAN IT97R0623010705000041932068**. 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 **08 ottobre 2026 ore 10.30** 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 **08 ottobre 2026 ore 10.30** 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 che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in aula.

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

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

IN CASO DI UNICA OFFERTA

- se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta come indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che ricorra una delle seguenti ipotesi: 1) che il delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; 2) che uno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

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

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.** Astelegale.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 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 minorenni, la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 2) se il proponente è persona giuridica, società o ente: denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante; dovranno necessariamente essere allegati certificato di vigenza e visura camerale del proponente;
- 3) nel caso in cui l'offerente sia un cittadino straniero si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. 286/1998 e D.P.R. 394/1999 e successive modificazioni e/o integrazioni;
- 4) nel caso di cittadino straniero non appartenente a stato membro della comunità europea è necessaria anche la fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- 5) in ogni caso l'offerta deve contenere espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita;

inoltre

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

- l'aggiudicatario potrà avvalersi della disposizione di cui all'art. 585, terzo comma, c.p.c. e versare il prezzo d'acquisto mediante l'accensione di mutuo con erogazione delle somme in favore della procedura contestualmente alla redazione del decreto di trasferimento;
- è possibile presentare istanza 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 € 4.000,00 (quattromila/00).
- **Immediatamente dopo l'eventuale gara, gli importi depositati a titolo di cauzione, saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari.**

INEFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

LIBERAZIONE IMMOBILE

Il professionista delegato, nel caso di inesistenza di titoli che legittimino la occupazione del bene da parte di terzi opponibili alla procedura, farà eseguire il rilascio dell'immobile nella veste di custode giudiziario del bene al momento della emissione del decreto di trasferimento (salvo quanto previsto dall'art. 560 comma 6 c.p.c.) solo nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario richieda la liberazione dell'immobile e l'attuazione dell'ordinanza di liberazione a cura del custode giudiziario. al momento del saldo del prezzo.

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 della Spezia RG 1365/2025"** 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, nel termine previsto e con le modalità ivi indicate per il saldo prezzo, mediante separato assegno circolare presso lo studio del sottoscritto delegato.

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

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

VERSAMENTO RATEALE DEL SALDO PREZZO E FONDO SPESE

Il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, dovrà essere effettuato ratealmente nel termine indicato in offerta di acquisto da corrispondersi su apposito conto corrente che sarà 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.).

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'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) non è resa la dichiarazione sopra indicata, il Giudice dell'esecuzione pronuncia la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione a titolo di multa e 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.

AVV. MONICABRUSCHI

P.zza Dante Alighieri 27

19125 La Spezia

Tel/fax 0187739539

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

Il professionista delegato provvederà, dopo l'emissione del decreto di trasferimento, alla cancellazione di tutte le formalità iscritte e trascritte sul bene oggetto di trasferimento, prelevando le somme necessarie a tale scopo direttamente dal ricavato della vendita.

Non saranno cancellate le domande giudiziali, le domande di assegnazione della casa coniugale e le locazioni ultranovennali nonché i provvedimenti emessi da altre autorità.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere adempiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio ad eccezione dell'esame delle offerte nonché degli eventuali incanti (che avranno luogo presso il Tribunale di La Spezia – Viale Italia n. 142 SALA ASTE piano terra).

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.

La Spezia, lì 03.07.2026

Il professionista delegato

Avv. Monica Bruschi

AVV. MONICA BRUSCHI

Piazza Dante Alighieri, 27

19125 LA SPEZIA

Tel. e Fax 0187/739539