

Avv. Manuela Capaccioli
Via Vittorio Veneto, 28 – 19124 La Spezia
Tel e fax 0187021922 – cell 3397235656
Email: avv.manuela.capaccioli@gmail.com
Pec: manuela.capaccioli@avv.sp.legalmail.it

TRIBUNALE DELLA SPEZIA

Avviso di vendita di beni immobili

ai sensi degli artt. 490, 570, 576 e 591 bis c.p.c.

Esecuzione immobiliare n. 58/2025 R.G.E.

L'Avv. Manuela Capaccioli (CPC MNL 66R62 E463E), con studio in La Spezia Via Vittorio Veneto 28 (email: avv.manuela.capaccioli@gmail.com – PEC: manuela.capaccioli@avv.sp.legalmail.it – tel e fax 0187021922 – cell 3397235656) professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis cpc, giusta delega del Giudice dell'esecuzione, rilasciata con ordinanza del 09/06/2026,

AVVISA

che il giorno **29/10/2026 ad 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 ed intera proprietà per la quota di 1/1 di fondo commerciale sito nel Comune di Lerici (SP) in Piazza Garibaldi n.13 della superficie commerciale di circa 34,20 mq.

L'immobile, disposto su un unico piano, è composto da due locali tra loro separati. In perizia si dà atto che al momento del sopralluogo, l'accesso avveniva attraverso il fondo confinante, identificato al sub. 1 di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento. Si precisava comunque che il fondo pignorato risulta dotato di un proprio accesso indipendente, il quale, al momento del sopralluogo, non risultava fruibile, poiché l'infisso verso l'esterno è costituito da una portafinestra apribile esclusivamente dall'interno verso l'esterno.

Successivamente la custode So.Ve. S.r.l. ha fatto eseguire, su espressa autorizzazione del GE, gli interventi temporanei necessari sia a garantire l'accesso esclusivo all'immobile oggetto di vendita che ad impedire l'ingresso ad estranei.

La superficie lorda dell'immobile è di mq. 34,19 mentre l'altezza utile interna è di ml. 2,90 nel punto più alto e di ml 2,15 nel punto più basso.

L'edificio in cui è ubicato il fondo commerciale, realizzato in epoca remota, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lerici al Foglio 21, mappale 426, subalterno 2, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.30, superficie catastale mq 43, rendita catastale € 131,70.

Coerenze: ai lati con i sub. 1, contro terra, con il mappale 427, con il mappale 425 e con Piazza Garibaldi; sotto con il suolo, sopra con il sub. 11.

Stato di possesso: l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato ed utilizzato dal debitore. Ad oggi il custode riferisce che l'immobile è stato rilasciato dal debitore esecutato ma è occupato da arredi ed attrezzature ed altro materiale abbandonato che sarà rimosso a cura e spese della procedura.

Spese di gestione dell'immobile e millesimi

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 552,11

Millesimi condominiali: 133,64

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute relative agli 2023, 2024 e 2025 alla data della perizia: € 3.389,20.

Pratiche edilizie e situazione urbanistica

Pratiche edilizie reperite:

Art. 26 di cui alla Legge 47/1985 protocollo 25089 del 21.04.1990: trattasi della pratica edilizia mediante la quale la società esecutata ha eseguito opere interne, consistenti, tra l'altro nella fusione di tre distinte unità immobiliari tramite l'apertura di varchi di collegamento (porte) tra i diversi locali, determinando di fatto la creazione di un unico organismo funzionale, all'interno del quale risulta ricompreso anche il fondo oggetto di pignoramento. Dall'esame della documentazione agli atti si rileva tuttavia, che nella suddetta pratica edilizia non risulta contemplato né autorizzato il mutamento di destinazione d'uso del fondo pignorato da locale di deposito a locale commerciale. Tale mutamento, alla data di presentazione della pratica, sarebbe stato necessario quale presupposto legittimante per l'effettivo utilizzo dell'immobile, considerato che lo stesso, unitamente agli altri fondi oggetto di fusione, risultava di fatto adibito all'attività di bar/pub. Si evidenzia, pertanto, in perizia una difformità tra lo stato autorizzato e l'uso effettivamente esercitato all'epoca. Tuttavia. Allo stato attuale, l'immobile non risulta più adibito ad attività commerciale, presentandosi nuovamente come locale di deposito.

Situazione urbanistica

L'immobile ricade, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Lerici, nell'ambito R10 – Lerici, sub-ambito R10.1 "Centro Storico", caratterizzato da tessuto urbano consolidato di valore storico – architettonico e assoggettato a disciplina di riqualificazione e conservazione. Per tale ambito, avente destinazione prevalente residenziale con funzioni compatibili commerciali e di servizio, non è ammessa nuova edificazione, essendo lo stesso considerato saturo; risultano invece consentiti interventi edilizi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e riqualificazione, nonché modifiche interne e cambi di destinazione d'uso nell'ambito delle funzioni ammesse. Gli interventi devono in ogni caso essere finalizzati alla conservazione dei caratteri tipologici, formali e architettonici dell'edificato storico, con limitazioni alle modifiche dei prospetti, delle bucature e degli elementi costruttivi, nonché con obbligo di utilizzo di materiali e tecniche conformi alla tradizione locale.

Giudizi di conformità

Conformità edilizia: dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio reperito presso l'archivio comunale, si rileva la presenza di difformità consistenti nella realizzazione di un'ulteriore apertura di collegamento tra il fondo pignorato e l'unità immobiliare adiacente di altrui proprietà, nonché nella modifica di una delle aperture autorizzate, attualmente configurata come finestra anziché come porta di collegamento tra i fondi. Considerato che le difformità sopra riscontrate sono state presumibilmente realizzate nel 1990 in concomitanza con il titolo edilizio depositato presso gli uffici comunali e rilevato che il Comune di Lerici all'epoca non ricadeva in zona sismica, tali interventi possono essere qualificati come difformità parziali non riconducibili a variazioni essenziali ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001 e, in via interpretativa, come interventi assoggettabili a regime di segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del medesimo D.P.R., qualora l'amministrazione comunale ne confermi la riconducibilità a interventi eseguibili in assenza di permesso di costruire. La regolarizzazione dovrà pertanto avvenire mediante presentazione di SCIA in sanatoria, corredata da idonea asseverazione tecnica che attesti la conformità delle opere alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda, nonché la non incidenza delle stesse su aspetti strutturali e su profili di variazione essenziale; il

tutto con contestuale pagamento della sanzione amministrativa prevista dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001, determinata dal Comune in misura compresa tra il minimo ed il massimo edittale previsto. La sanatoria dovrà inoltre essere accompagnata, ove richiesto dall'Ufficio Tecnico comunale, dalla eventuale rimessa in pristino parziale o dall'esecuzione di opere di adeguamento finalizzate alla riconduzione dell'immobile alla conformità urbanistica nonché dai conseguenti adempimenti catastali previsti nell'elaborato peritale e riportati in seguito nel presente avviso. Resta comunque fermo che, in presenza di collegamento tra unità immobiliari di diversa proprietà, dovrà essere verificata la compatibilità civilistica e la legittimazione alla permanenza del varco, circostanza che può incidere sull'effettiva sanabilità dell'intervento in sede amministrativa.

Per la regolarizzazione /sanatoria dell'immobile pignorato si dovranno sostenere costi quantificati in perizia in un importo complessivo forfetario di € 3.000,00 comprensivo degli onorari professionali del tecnico incaricato, comprensivi di spese generali, oltre accessori di legge (cassa previdenziale ed IVA) per la redazione e presentazione della SCIA in sanatoria; spese vive amministrative; eventuali opere di adeguamento o rimessa in pristino, qualora richieste dall'Amministrazione comunale in sede istruttoria, comprensive di Direzione lavori e adempimenti di fine lavori nonché sanzione amministrativa art. 37 D.P.R. 380/2001, stimata nel caso di specie nella misura minima di € 1.032,00.

In perizia inoltre si da atto che non risultano istanze di condono edilizio, in quanto i precedenti titoli edilizi in sanatoria non ricomprendono le difformità sopra descritte; che l'intervento è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, fermo restando l'esito dell'istruttoria comunale; che ai sensi dell'art.46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare istanza di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Si precisa in perizia che tutto quanto sopra esposto, considerato e valutato economicamente trova riferimento nelle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della redazione della relazione peritale e si fanno salve quindi eventuali successive modificazioni e/o integrazioni e/o ogni diversa determinazione, sia procedurale che sanzionatoria, effettuata dal Comune all'esito dell'istruttoria delle necessarie pratiche edilizie.

Conformità catastale:

La planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, risalente all'anno 1939, non risulta conforme allo stato attuale dei luoghi, in quanto non rappresenta le difformità edilizie descritte in perizia, né la parete divisoria che attualmente suddivide il locale in due porzioni, peraltro autorizzata. Tali difformità dovranno essere oggetto di sanatoria ovvero di ripristino, per il conseguimento della conformità urbanistico – edilizia e catastale dell'immobile.

Si rende pertanto necessaria la regolarizzazione catastale dell'immobile, anche ai fini della sua conformità urbanistico-edilizia, mediante redazione e presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di apposita pratica DOCFA, finalizzata all'aggiornamento della planimetria catastale in modo da renderla conforme allo stato di fatto. Per tale adempimento in perizia sono stimati costi pari ad € 1.000,00 per oneri professionali, oltre accessori e spese vive.

Agibilità

In perizia si specifica che, visto quanto reperito presso l'Archivio Edilizio del Comune e quanto già esposto al punto "pratiche edilizie reperate", l'immobile pignorato deve ritenersi attualmente privo di certificato di agibilità/abitabilità, pur presentando, allo stato caratteristiche e requisiti tali da consentire il rilascio dell'agibilità ai sensi della normativa vigente, subordinatamente ad una serie di condizioni così individuate in perizia: - regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile mediante ottenimento dei titoli autorizzativi in sanatoria come più sopra riportato e come diffusamente esposto in perizia; - regolarizzazione catastale dell'immobile come indicato in perizia; -reperimento delle certificazioni di conformità degli impianti esistenti, o, in alternativa, acquisizione di dichiarazioni di conformità sostitutive da parte di imprese abilitate ai sensi della normativa vigente, con verifica della rispondenza degli impianti alle norme tecniche applicabili, con la precisazione che in perizia si ritiene, comunque plausibile, in base alle caratteristiche osservate, la loro conformità.

In esito a tali adempimenti, l'agibilità potrà essere attestata mediante presentazione da parte di tecnico abilitato della Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., corredata della documentazione prevista dalla normativa vigente e previo pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria di cui al comma 3 del medesimo articolo, che nel caso di specie si ritiene in perizia applicabile nella misura massima pari a €

464,00. I costi di tale regolarizzazione sono stati stimati in perizia in via forfetaria in € 1.500,00.

Conformità tecnica impiantistica

Relativamente agli impianti di cui è dotato l'immobile pignorato, che si presume siano stati realizzati ex novo con la sua ristrutturazione avvenuta nel 1990, si rileva in perizia che non è stato possibile reperire i certificati di conformità rilasciati dalle ditte installatrici.

Si informa, quindi, che l'immobile necessita di certificazione energetica e che i relativi adempimenti, di cui al D.Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.Lgs. 311/2006 e dalla Legge Regione Liguria 22/2007 e relativo regolamento regionale di attuazione, restano 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 da relazione tecnica in atti e salvo eventuale condono edilizio”.

L'immobile viene posto in vendita con le seguenti modalità:

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

Valore di perizia complessivo: € 33.800,00

Prezzo base d'asta: € 33.800,00

Offerta minima ex art. 569, terzo comma, cpc, non inferiore ad € 25.350,00

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art 573 c.p.c.: € 700,00

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.

L'offerta in forma tradizionale dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato in La Spezia Via Vittorio Veneto, 28, (previo appuntamento telefonico 3397235656), in busta chiusa sulla quale non dovrà essere annotato alcun dato a cura dell'offerente.

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

L'offerta deve contenere le seguenti indicazioni:

- **dati personali e attestazioni** indicate nelle ulteriori prescrizioni sulle vendite immobiliari riportate in calce;

- **il prezzo offerto** che potrà essere pari o superiore al prezzo base d'asta; è, peraltro, possibile offrire un prezzo inferiore fino al 25 % rispetto al prezzo base sopraindicato (nel caso specifico possono essere presentate offerte **non inferiori a € 25.350,00** 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**. 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 in corso di validità 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: " Trib. Sp. esec. RGE 58/25 Del. Avv. M. Capaccioli", 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 (aperto presso Credit Agricole SPA) il cui codice IBAN è il seguente: IT2100623010705000041941465 e la cui intestazione è la seguente " TRIBUNALE SP RGE 58 2025 CAUZIONE SALDO PREZZO AVV CAPACCIOLI"; il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione RGE n. 58/2025 - 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 conservata in modo segreto.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una email all'indirizzo assistenza@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

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.

Avv. Manuela Capaccioli
Via Vittorio Veneto, 28 – 19124 La Spezia
Tel e fax 0187021922 – cell 3397235656
Email: avv.manuela.capaccioli@gmail.com
Pec: manuela.capaccioli@avv.sp.legalmail.it

Il versamento della cauzione si effettua **tramite bonifico bancario** sul conto corrente (aperto presso Credit Agricole SPA - IBAN: IT2100623010705000041941465 intestato a TRIBUNALE SP RGE 58 2025 CAUZIONE SALDO PREZZO AVV CAPACCIOLI) vincolato alla procedura esecutiva con la seguente causale: “versamento cauzione RGE n. 58/2025 - Tribunale Spezia lotto unico”.

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 **29/10/2026 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 29/10/2026, ad 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, purchè 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 in favore dell'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 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, avra' 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 c.c..

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

- 1) se l'offerente 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 l'offerente 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 attuale e visura camerale dell'offerente unitamente a documento di identità in corso di validità del suo 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 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 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.; in questo caso 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 prezzo base 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 € 700,00;

- dopo l'eventuale gara, gli importi depositati a titolo di cauzione, saranno restituiti a coloro che non si siano 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 (vale a dire se è inferiore all'offerta minima sopra indicata);
- se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità indicate nel presente avviso.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE

Il saldo prezzo (corrispondente al prezzo di aggiudicazione 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 " Trib. Sp. esec. RGE 58/25 Del. Avv. M. Capaccioli" da depositarsi presso lo studio del sottoscritto professionista 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 medesimo professionista 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 (punto 18), 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 cpc, 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.

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 nonchè 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

Avv. Manuela Capaccioli
Via Vittorio Veneto, 28 – 19124 La Spezia
Tel e fax 0187021922 – cell 3397235656
Email: avv.manuela.capaccioli@gmail.com
Pec: manuela.capaccioli@avv.sp.legalmail.it

professionista delegato presso il proprio studio ad eccezione dell'esame delle offerte, dell'eventuale gara tra gli offerenti nonché degli eventuali incanti, attività 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 comparendo davanti al sottoscritto delegato.

Per visitare l'immobile è necessario accedere al Portale delle Vendite Pubbliche seguendo la procedura ivi indicata.

Si avverte espressamente che maggiori informazioni inerenti l'immobile potranno essere fornite a chiunque ne abbia interesse dal Custode giudiziario So.Ve Srl Istituto Vendite giudiziarie del Tribunale di La Spezia al seguente riferimento telefonico 0187.517244 o alla seguente e mail: info@soveivg.it.

La Spezia, lì 25/07/2026

Il professionista delegato

Avv. *Manuela Capaccioli*

