

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. 38/2025 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 30/06/2026,

AVVISA

che il giorno **12/11/2026 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 appartamento sito al piano secondo (interno 6) di una palazzina facente parte di un Condominio, la cui costruzione risale al periodo 1959/1961 situato a poca distanza dal centro storico di Sarzana in Via IV Novembre n.14 Comune di Sarzana (SP) unitamente ad un box auto e ad un locale cantina posti al piano terra della medesima palazzina. L'appartamento è costituito da un ampio soggiorno con ingresso, dotato di un terrazzo coperto, una sala da pranzo aperta sulla cucina da cui si accede ad una veranda, un piccolo ripostiglio, tre camere, di cui una dotata di terrazzo coperto, due bagni di cui uno dotato di terrazzo coperto e disimpegno di distribuzione alle camere ed ai bagni. Risultano accessori dell'appartamento una cantina avente consistenza di circa 22 mq posta al piano terra accessibile da percorso comune condominiale e un box auto di circa 14 mq accessibile dalla corte esterna comune condominiale.

L'appartamento è identificato catastalmente al NCEU del Comune di Sarzana al Foglio 41 particella 85 sub.31, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 152 mq, totale escluse aree scoperte 147 mq, rendita 921,99 Euro. Coerenze: sotto e sopra con altre proprietà, ai lati con altre proprietà e con l'aria sul terreno condominiale.

La cantina è identificata catastalmente al NCEU del Comune di Sarzana al Foglio 41 particella 85, sub.32, categoria C/2, classe 2, consistenza 22 mq., superficie totale 24 mq., rendita 60,22 Euro. Coerenze: sotto con il suolo, sopra con altra proprietà (appartamento), ai lati con altre cantine, percorso comune e la corte pertinenziale comune.

Il box auto è identificato catastalmente al NCEU del Comune di Sarzana al Foglio 41 particella 85 sub. 14 , categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie totale 14 mq., rendita 62,18 Euro. Coerenze: sotto con il suolo, sopra con altra proprietà (appartamento), ai lati con ingresso comune, altri box e la corte pertinenziale comune.

In perizia si richiama il Regolamento del Condominio anche ai fini degli obblighi, divieti, proprietà comuni, quote condominiali e regolamentazioni varie.

Si legge in perizia che fra le dotazioni condominiali, per legge, sono da intendersi ricompresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui agli immobili oggetto del presente avviso, così come individuate dall'art. 1117 c.c. e dai titoli di provenienza ai quali si fa riferimento per tutti i patti, condizioni, clausole e precisazioni in essi contenuti, comprese le servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti, e tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni per legge, titoli, possesso, destinazione e regolamento di condominio; al piano terra inoltre è presente un piccolo locale comune ove è ubicato il lavandino della lavascale ed un locale comune, ove sono ubicati i contatori dell'acqua e dell'energia elettrica; più in particolare costituiscono parti comuni i seguenti immobili facenti parte del complesso immobiliare Condominio sito in via IV Novembre 14 Sarzana, come elencati in perizia dist. cat. al Fg 41 particella 85:

- Sub. 13, piani T-1-2-3-4; bene comune non censibile: ingresso, vano scala – comune dal sub. 3 al sub. 6, dal sub.9 al sub.12, dal sub. 14 al sub.20, dal sub.29 al sub.34;
- Sub.22, piani T-1-2-3; bene comune non censibile: vano ascensore, lastrico solare non praticabile – comune dal sub. 3 al sub. 6, dal sub.9 al sub.12, dal sub. 14 al sub.20, dal sub.29 al sub.34;
- Sub.23, piano T; bene comune non censibile: vano tecnico - comune dal sub. 3 al sub. 6, dal sub.9 al sub.12, dal sub. 14 al sub.16, dal sub.18 al sub.20, dal sub.29 al sub.34;

- Sub. 24, piano T; bene comune non censibile: vano pulizie - comune dal sub. 3 al sub. 6, dal sub.9 al sub.12, dal sub. 14 al sub.16, dal sub.18 al sub.20, dal sub.29 al sub.34;
- Sub. 25, piano T; bene comune non censibile: corridoio ai locali cantina e locale pulizie - comune dal sub. 3 al sub. 6, dal sub.9 al sub.12, dal sub. 14 al sub.16, dal sub.18 al sub.20, dal sub.29 al sub.34;
- Sub. 26, piano 4; bene comune non censibile: volumi tecnici - comune dal sub. 3 al sub. 6, dal sub.9 al sub.12, dal sub. 14 al sub.20, dal sub.29 al sub.34;
- Sub.27, piano 4; bene comune non censibile: ingresso, vano scala - comune dal sub. 3 al sub. 6, dal sub.9 al sub.12, dal sub. 14 al sub.20, dal sub.29 al sub.34;
- Sub.28, piano 4; bene comune non censibile: area di manovra, sosta, marciapiede, area verde - comune dal sub. 3 al sub. 6, dal sub.9 al sub.12, dal sub. 14 al sub.20, dal sub.29 al sub.34;

Si riporta in perizia quanto risultante dall'atto di compravendita del 29/11/2008, rogato dal Notaio Pucci Dr Luigi in Sarzana (Rep. n. 138.269 – Racc. n. 28.442) trascritto a La Spezia Reg. ord. 5363 – 5364 Reg. part. 3620 – 3621 nel quale tra l'altro si legge che gli immobili si intendono venduti ... con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato (in particolare il vano adibito ad ingresso comune al piano terra del fabbricato identificato dal mappale 85 sub.13 – bene comune non censibile – e dell'ascensore, pure comune).

Sempre in perizia si specifica che sotto il profilo catastale gli immobili dist. cat. al Fg 41, particella 85, sub. 31 (appartamento) e sub. 32 (cantina) derivano da precedente sub.7 come da variazione del 07/06/2022 Pratica SP0029894 in atti dal 09/06/2022 Protocollo NSD n. Entrate.Agevsti, Registro Ufficiale 4666010.07/06/2022 Divisione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 29894.1/2022).

Stato di possesso: l'immobile ed i relativi accessori, al momento del sopralluogo, risultano occupati dalla debitrice esecutata, dal figlio e dai due figli di quest'ultimo.

Spese di gestione dell'immobile e millesimi

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.264,67

Millesimi condominiali: 134 – millesimi ascensore 111

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 10.302,48

Pratiche edilizie e situazione urbanistica

Pratiche edilizie

- Permesso di costruzione del 1959 per lavori di variante di fabbricato di civile abitazione in condominio da erigersi in Sarzana; istanza presentata il 23/11/1959. Permesso di costruire rilasciato in data 28/11/1959; inizio lavori 12/10/1959 (in forza di precedente titolo), fine lavori 16/12/1960, rilascio attestato di abitabilità il 27/05/1961 – anno 1958 pratica n. 305.
- Regularizzazione edilizia ai sensi dell'art.48 L.R. Liguria n. 16/2008 e smi – istanza presentata con prot. N. 12834/2022 del 17/07/2022: trattasi di regularizzazione art.48 L.R.16/2008, relativa ad interventi di regularizzazione edilizia in immobile in Via IV Novembre 14 Foglio 41 particella 85 per opere realizzate in difformità dal titolo edilizio originario in epoca antecedente al 01/09/1967 – istanza presentata il 17/07/2022 con il n. 12834 di protocollo al Comune di Sarzana. Il titolo è riferito alla palazzina ove risultano collocati l'appartamento e gli accessori oggetto del presente avviso e attiene alle parti comuni del fabbricato (Condominio).
- Comunicazione di opere interne ai sensi dell'art.26 L. 47/1985 – n. 7182/1986 – per lavori di frazionamento con tramezzature interne in più unità del locale autorimessa: istanza/ comunicazione presentata il 11/04/1986 con il n. 7182 di protocollo al Comune di Sarzana. Il titolo è riferito alla palazzina ove risultano collocati l'immobile e gli accessori oggetto del presente avviso.
- In perizia risultano inoltre presentati altri titoli: progetto per realizzazione blocco vano ascensore condominiale, manutenzioni ordinarie e straordinarie per opere condominiali, salvo altre;
- Inoltre si precisa che con riferimento alle distinte proprietà/appartamenti ricadenti nella palazzina condominiale, alcune di

esse sono state interessate da distinte pratiche edilizie relative alla chiusura di verande con vetro/infissi in alluminio anodizzato; il tutto fatto salvo eventuale sussistenza di altre pratiche/titoli edilizi attinenti la palazzina, le aree comuni, gli appartamenti, gli accessorie le aree esterne condominiali oltre che l'immobile e gli accessori oggetto di avviso.

Situazione urbanistica

Ai sensi dello Strumento Urbanistico Generale adottato con D.C.C. n.29 del 28/02/1994 e approvato con D.P.G.R. n.97 del 11/03/1998 e successiva variante approvata con D.P.P. n.9990 prot.28887 del 20/11/2000: la particella 85 del Foglio 41 (ove ricade la palazzina in cui sono collocati l'appartamento e gli accessori oggetto del presente avviso e la corte esterna condominiale) presenta la seguente destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale (PRG): - Trinita – Via Gori e Via IV Novembre – art.38 – Aree pertinenza edifici (APE).

In perizia si riporta il seguente estratto norme di PRG:

Trinita – Via Gori e Via IV Novembre – art.38

Art.38: tessuto n. 4.3.38 Via Gori/Via IV Novembre sub Parte 4.3 Trinità.

1. Definizione del principio insediativo ed indirizzo prevalente

TUM tessuto urbano misto

RE Riqualificazione Edilizia

B D.M. 2/4/'68 Zona Territoriale Omogenea

- Il tessuto pur nella commistione di differenti principi insediativi presenta una caratterizzazione definita e un livello di saturazione dell'area di appartenenza non suscettibili di sostanziali modifiche delle caratteristiche tipologiche.

Sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento, con particolare riferimento al consolidamento ed alla riattrezzatura delle strade, ai parcheggi, alla riqualificazione degli spazi aperti d'uso pubblico tramite progetti di arredo e piantumazione. Sono pertanto consentite operazioni di trasformazione anche circoscritte purchè nel senso di evoluzione dell'insediamento diffuso verso una forma più complessa e strutturata.

2. Limiti

3. Destinazioni d'uso

3.1 Destinazione prevalente: residenza

3.2 Destinazioni compatibili

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività artigianali/commerciali compatibili con la residenza
 - Servizi ed attrezzature di uso pubblico, per l'istruzione, sanitari e di assistenza, sportivi, religiosi, cimiteriali.
 - Attrezzature commerciali e direzionali.
4. Assetto insediativo Si rinvia ai punti 4.1, 4.2, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.2.1, 4.2.2.2, 4.2.2.3, 4.2.2.4 della perizia
5. Assetto infrastrutturale: Gli interventi di arredo e sistemazione varia (marciapiedi, alberature, regolamentazione della sosta) dovranno essere progettati secondo S.O.I. esteso al Tessuto.
6. Assetto ambientale e paesaggistico Si rinvia ai punti 6.1, 6.2, 6.3 e 6.4 della perizia.

Piano territoriale di coordinamento paesistico

TU – Tessuto urbano; MO-B – Modificabilità di tipo B

Vincoli sovraordinati: PI3b – Ambito normativo aree inondabili per T = 200 a minor pericolosità relativa

oltre che Vincolo Sismico come da Certificati di Destinazione Urbanistica del 06.03.2026 rilasciato dal Comune di Sarzana e allegato alla perizia.

Giudizi di conformità

Conformità edilizia:

In perizia risulta una criticità media

In particolare sono state rilevate le seguenti difformità:

rispetto allo stato autorizzato desumibile dai titoli in atti del Comune si sono rilevate le seguenti criticità/difformità edilizie:

con riferimento alla regolarizzazione edilizia di cui alla pratica depositata ai sensi dell'art.48 L.R. 16/08 e smi prot. Comune di Sarzana n.12834 del 17.03.2022, posto che la medesima regolarizzazione attiene alle opere comuni relative all'intero fabbricato, fatto salvo quanto regolarizzato con il predetto deposito in relazione ai prospetti, alle murature esterne, ai solai orizzontali, alle parti comuni, dal confronto con i grafici relativi allo stato autorizzato di cui al Permesso di Costruzione del 28.11.1959, si rilevano le seguenti difformità: **1** – difformità interne relative alla diversa tramezzatura/divisione interna in

corrispondenza dell'attuale soggiorno/disimpegno, della attuale cucina e sala pranzo e dei locali bagno, con realizzazione di nuove tramezze divisorie e demolizione di altre rispetto allo stato autorizzato, unitamente ad altre contenute modifiche di dettaglio afferenti contenute differenze nelle luci/dimensioni interne dei locali e delle loro altezze, finiture ascrivibili alla manutenzione straordinaria, con esclusione delle difformità riconducibili alle tolleranze contemplate dall'art. 34 bis del DPR 380/01 e smi; 2 – realizzazione (in epoca da accertare) di una veranda chiusa in vetro ed infissi in alluminio sull'originario terrazzo esposto a sud ovest delle dimensioni planimetriche di ml 3,00 circa x ml 1,10 circa, attualmente accessibile sia dalla cucina sia dalla restante porzione di terrazzo esposto a sud ovest, quest'ultimo accessibile anche dal locale soggiorno. (normativa di riferimento: DPR n. 380/01 e smi; LR LIGURIA n. 16/08 e smi; D. Lgs. 42/04 e smi; Circolari ed indirizzi applicativi nazionali e regionali di cui al D.L. 69/2024 convertito in Legge 105/2024 – cosiddetto "Salva Casa"; normative di settore nazionali e regionali in materia edilizia).

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

con riferimento alle opere di cui al punto 1-previa presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi del comma 5 dell'art 6 bis DPR 380/01 e smi, ovvero, in presenza di opere interessanti le strutture, di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis DPR 380/01 e smi, corredata dagli elaborati tecnici, descrittivi e fotografici, e quanto altro previsto da vigenti regolamenti edilizi, asseverati da tecnico professionista abilitato, corredando l'istanza di verifica tecnica relativa allo stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'art. 9 bis DPR 380/01 con puntuale specificazione e descrizione degli interventi riconducibili alle cosiddette tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'art. 34 bis DPR 380/01 e smi; previo pagamento della sanzione pecuniaria amm.va pari a € 1.000,00 di cui al comma 5 dell'art. 6 bis DPR 380/01 e smi , ovvero della sanzione prevista dal comma 5 dell'art. 36 bis DPR 380/01 e smi, oltre spese tecniche, diritti e bolli; restando fatte salve le irregolarità edilizie ascrivibili alle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis DPR 380/01 e smi, con riferimento alle opere di cui al precedente punto 1 ed anche in relazione all'emanazione di eventuali circolari applicative nazionali/regionali in materia di definizione di tolleranze;

con riferimento alle opere di cui al punto 2 – previa rimozione/demolizione della veranda priva di titolo edilizio con ripristino dello stato legittimo autorizzato,

salvo eventuale accertamento di conformità edilizia ai sensi dell'art. 36 bis DPR 380/01 (tramite presentazione di istanza di permesso di costruire in sanatoria) , in luogo della demolizione, con relativo accoglimento dello stesso previa corresponsione della sanzione pecuniaria amministrativa prevista dal comma 5 dell'art. 36 DPR 380/01 , oltre spese tecniche, diritti e bolli, e nel rispetto delle normative di settore (norme in materia igienico sanitaria; normativa sismica etc) - salvo eventuale sussistenza di titolo edilizio non rinvenibile. Inoltre in materia di aree comuni, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari e dell'edificio, si richiama in perizia il disposto di cui al comma 1 ter dell'art. 9 bis DPR 380/01 e smi; quanto sopra fatto salvo eventuali interventi ritenuti non sanabili da parte del competente ufficio tecnico comunale e quindi passibili di ordinanza di demolizione e rimessa in pristino allo stato autorizzato ai sensi e per gli effetti degli artt. 27, 31 e 33 del DPR 380/01 e smi e salvo il ricorso a quanto previsto dall'art. 34 commi 1, 2 e 3 del DPR 380/01 e smi e salvo sussistenza di eventuali titoli edilizi non rinvenibili.

L'immobile risulta in perizia non conforme ma regolarizzabile con i seguenti costi di regolarizzazione: - in merito alle opere di cui al precedente punto 1 : spese tecniche per presentazione istanza di CILA in sanatoria ai sensi del comma 5 dell'art.6 bis DPR 380/01 e smi, o, in alternativa, SCIA in sanatoria art.36 bis DPR 380/01 e smi : € 2.000,00; - in merito alle opere di cui al precedente punto 2: spese necessarie alla demolizione, da valutarsi in alternativa alle spese tecniche per presentazione di permesso di costruire in sanatoria art.36 bis DPR 380/01 e smi (istanza di accertamento di conformità): € 5.000,00; - pagamento sanzioni pecuniarie amministrative art.6 bis comma 5 DPR 380/01 e smi e art. 36 bis DPR 380/01 e smi: € 3.000,00 – bolli/diritti segreteria: € 500,00. In perizia si precisa che detti importi sono da ritenersi indicativi e passibili di aggiornamento in relazione all'attività tecnico istruttoria a cura dell'ufficio tecnico comunale competente e salve spese per progetti/adeguamenti/depositi/ di natura strutturale in materia sismica. Tempi necessari per la regolarizzazione 90 gg. Si specifica nella relazione tecnica, che detta situazione è riferita all'appartamento oggetto di vendita dist. cat. al Foglio 41 particella 85 sub. 31, piano 2, interno 6 – facendo salve le aree e gli spazi comuni, i cui eventuali costi tecnici e sanzionatori/oblativi per la regolarizzazione di eventuali difformità/criticità edilizie non individuabili e quantificabili nella perizia, sono da intendersi da

suddividersi in quota parte tra i distinti condomini; ne consegue che detti eventuali costi sono da intendersi per la relativa quota di competenza a carico anche del soggetto aggiudicatario.

Conformità catastale:

In perizia è indicata una criticità media. Rispetto allo stato di fatto rappresentato nelle Planimetrie depositate in Catasto si rileva in perizia che considerato che la planimetria attualmente depositata c/o Agenzia delle Entrate corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi, qualora la veranda di cui al precedente punto 2 non venisse regolarizzata sotto il profilo edilizio, a ripristino avvenuto, risulta necessario procedere alla presentazione del relativo aggiornamento di planimetria di U.I.U. con eliminazione della rappresentazione grafica della veranda (normativa di riferimento: normative di settore in materia catastale).

In perizia si precisa che le difformità sono regolarizzabili mediante: - in caso di demolizione della veranda con presentazione all'Agenzia delle Entrate di aggiornamento pratica catastale DOCFA con aggiornamento della relativa planimetria di U.I.U. a firma di tecnico professionista abilitato; resta inteso che l'aggiornamento necessario della predetta planimetria di U.I.U. dovrà contemplare lo stato di fatto previa regolarizzazione e ripristini degli interventi non ritenuti sanabili come precisato in perizia. L'immobile risulta quindi non conforme ma regolarizzabile con costi di regolarizzazione quantificati in perizia in € 800,00 per presentazione all'Agenzia delle Entrate di aggiornamento pratica catastale DOCFA con aggiornamento delle relative planimetrie di U.I.U. a firma di tecnico professionista abilitato con tempi necessari di regolarizzazione stimati in consulenza tecnica in 45 gg. Si specifica nella relazione tecnica, che detta situazione è riferita all'appartamento oggetto di vendita dist. cat. al Foglio 41 particella 85 sub. 31, piano 2, interno 6 – facendo salve le aree /parti comuni, i cui eventuali costi per la sistemazione/regolarizzazione di eventuali criticità di natura catastale non individuabili e quantificabili nella perizia, sono da intendersi da suddividersi in quota parte tra i distinti condomini; ne consegue che detti eventuali costi sono da intendersi per la relativa quota di competenza a carico anche del soggetto aggiudicatario.

Conformità urbanistica: nessuna difformità

Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità.

Conformità tecnica impiantistica

In perizia si rileva una criticità media dovuta alla circostanza che non sono rinvenibili le certificazioni/collaudi degli impianti elettrico, idrico – termico – sanitario ed all'assenza dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Inoltre non è disponibile il certificato di prestazione energetica ai sensi della L.R. 22/07 e s.m. e i. Le difformità sono regolarizzabili mediante acquisizione previa verifica impianti delle Certificazioni Impianti elettrico – idrico -termico-sanitario (salvo eventuali adeguamenti necessari da intendersi a carico dell'aggiudicatario e/o salvo sussistenza delle predette certificazioni valevoli ai sensi di Legge) e produzione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) a firma di tecnico professionista abilitato in materia. L'immobile risulta quindi non conforme ma regolarizzabile con costi di regolarizzazione quantificati in perizia in € 1.500,00 di cui € 500,00 per spese tecniche per redazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) a firma di tecnico professionista abilitato in materia ed € 1.000,00 per acquisizione previa verifica impianti delle Certificazioni Impianti elettrico – idrico - termosanitario (salvo eventuali adeguamenti necessari da intendersi a carico dell'aggiudicatario e/o salvo reperimento/sussistenza delle predette certificazioni valevoli ai sensi di Legge) con tempi di regolarizzazione stimati in consulenza in 45 gg. Si specifica nella relazione tecnica, che detta situazione è riferita all'appartamento oggetto di vendita dist. cat. al Foglio 41 particella 85 sub. 31, piano 2, interno 6, nonché al box auto dist cat. al Foglio 41 particella 85 sub. 14 ed alla cantina dist. cat. al Foglio 41 particella 85 sub.32 posti al piano terreno (con riferimento al box auto ed alla cantina solo relativamente all'impianto elettrico) – facendo salve le aree /parti comuni, i cui eventuali costi tecnici e sanzionatori/oblativi per la regolarizzazione di eventuali carenze impiantistiche nelle aree/spazi comuni non individuabili e non quantificabili nella perizia, sono da intendersi da suddividersi in quota parte tra i distinti condomini; ne consegue che detti eventuali costi sono da intendersi per la relativa quota di competenza a carico anche del soggetto aggiudicatario.

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: € 327.500,00

Prezzo base d'asta: € 327.500,00

Offerta minima ex art. 569, terzo comma, cpc, non inferiore ad € 245.625,00

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art 573 c.p.c.: € 6.550,00

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 € 245.625,00** 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:**
"TRIBUNALE SP RGE 38 2025 DEL AVV 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: IT45P0623010705000041942172 e la cui intestazione è la seguente: TRIBUNALE SP RGE 38 2025 CAUZIONE SALDO PREZZO AVV CAPACCIOLI; il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione RGE n. 38/2025 - 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.

Il versamento della cauzione si effettua **tramite bonifico bancario** sul conto corrente (aperto presso Credit Agricole SPA - IBAN: **IT45P0623010705000041942172 - intestazione: TRIBUNALE SP RGE 38 2025 CAUZIONE SALDO PREZZO AVV CAPACCIOLI**) vincolato alla procedura esecutiva con la seguente causale: "versamento cauzione RGE n. 38/2025 - 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 **12/11/2026 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 12/11/2026, 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, 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 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 € 6.550,00;
- 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 "TRIBUNALE SP RGE 38 2025 DEL AVV 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 suscettibile di variazione qualora l'aggiudicatario abbia indicato nell'offerta e/o dichiarato nel verbale di aggiudicazione il regime fiscale da applicare ai fini della liquidazione dell'imposta di registro.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, nei termini sopraindicati, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione 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 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 comparando davanti al sottoscritto delegato.

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

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

Si avverte espressamente che maggiori informazioni inerenti l'immobile potranno essere fornite a chiunque ne abbia interesse dal Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita Avv. Manuela Capaccioli con studio in La Spezia Via Vittorio Veneto n.28 (tel 0187.021922 - cell. 339.7235656)

La Spezia, lì 01/09/2026

Il professionista delegato

Avv. ~~Manuela Capaccioli~~
