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. 90/2022 di r.g.

L'avv. Marco Angelini, con studio in La Spezia, Via Ugo Bassi n. 6, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis cpc, giusta ordinanza in data 11.7.2023 e provvedimento in data 21.10.2026 del Tribunale della Spezia

AVVISA

che il giorno **27.1.2027**, ad ore 9,00, presso la **SALA ASTE del Tribunale di La Spezia, Viale Italia n. 142 - piano terra** - si procederà alla vendita del seguente bene immobile

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

LOTTO UNO

A. "Appartamento ubicato in Sesta Godano, Via Provinciale snc, frazione Ca' di Vara, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

La frazione di Ca' di Vara fa parte del Comune di Sesta Godano (SP), da cui dista circa 5 Km, e vi si accede dalla strada provinciale Val di Vara.

Il complesso architettonico sorge a 140 metri sul livello del mare, dove le case sono arroccate su un piccolo affluente del fiume Vara, nascoste, da un lato, da uno scosceso colle boschivo e, dall'altro, dal ponte che cinge il corso d'acqua.

Sono presenti a Ca' di Vara complessivamente 7 edifici di edilizia residenziale costruiti principalmente con muratura portante in sasso e iniziati nei primi anni del 1900, di cui 2 ancora in discrete condizioni, mentre gli altri versano in stato di fatiscenza e alcuni addirittura prossimi ad essere ruderi.

Il complesso architettonico oggetto di esecuzione risulta essere composto da più immobili, di cui il presente è quello in cui sono stati eseguiti degli interventi di parziale ristrutturazione; le opere eseguite consistono nella demolizione della scala interna di collegamento tra i piani primo e secondo, con la conseguente realizzazione di un solaio per la chiusura del vano e di un servizio igienico.

L'appartamento al secondo piano è costituito dai seguenti vani: soggiorno, cucina, camera e bagno.

I lavori di ristrutturazione non risultano essere ancora terminati.

Superficie esterna lorda circa 58 mq.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo, ha una altezza interna di 2.60; identificazione catastale: Foglio 70, Particella 404, Sub. 3 graffato al 408 sub 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 75,92, indirizzo catastale Via Ca di Vara, piano 2.

Coerenze: a sud-est con Mappale 408, Sub 1; a nord-est con proprietà di terzi; a nord-ovest con proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, è stato costruito nei primi anni del 1900 e ristrutturato nel 2015.

*

B. Magazzini e locali deposito a Sesta Godano, Via Provinciale snc, frazione Ca' di Vara, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di un piccolo ripostiglio seminterrato sito al piano terra e completamente inaccessibile, perché coperto da piante e rovi.

Superficie catastale di mq. 5.

L'unità immobiliare è posta al piano terra, ha una altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale: Foglio 70, Part. 408, Sub. 4 (catasto fabbricati), cat. C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita Euro 8,78.

Coerenze: a nord-est con terrapieno; a sud-est con Mapp. 409; a sud-ovest con Mapp. 408, Sub. 5; a nord-ovest con Mapp. 407.

*

C. Abitazione di tipo ultrapopolare, a Sesta Godano, Via Provinciale snc, frazione Ca' di Vara, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'edificio è costituito da:

- piano terra, composto da un unico ampio locale in abbandono, inaccessibile a causa del solaio parzialmente demolito;
- piano primo costituito da n. 4 vani e ampio terrazzo, originariamente collegato, tramite una scala (oggi demolita), al piano secondo facente parte del corpo A.

Posta al piano T-1 e vi si acceda da una scala esterna.

Identificazione catastale: Foglio 70, Part. 548 e 404 Sub. 1, graffati al Sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana F, cat. A/5, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 19.884,00.

Coerenze: a nord-est interrato; a sud-est interrato e con Mapp. 408 Sub. 1, a sud-ovest con aria su strada pubblica.

*

D. Abitazione di tipo popolare a Sesta Godano, Via Provinciale snc, frazione Ca' di Vara, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di un edificio disposto su tre piani così distribuiti:

- piano terra costituito da un unico vano, originariamente destinato a chiesa, con pavimentazione in pietra, copertura a volta e, al centro del locale, un altare in muratura; l'immobile si presenta in stato di abbandono;
- piano primo (casa del prete) costituito da ingresso da cui, tramite una piccola rampa di scala, si accede ad un unico vano. L'immobile si presenta in stato di abbandono;
- piano secondo, tramite una scala esterna, in pietra e pericolante, si accede all'immobile costituito da due piccoli vani; visionabile solo dalla porta di ingresso, essendo i solai pericolanti e parzialmente demoliti.

Identificazione catastale: Foglio 70, Part. 408, Sub. 5 (catasto fabbricati), cat. A/4, classe 1, consistenza 123 mq.

Coerenze: a nord-est con Mapp. 408 Sub. 4, a sud-est con Mapp. 409, a sud-ovest con Mapp. 409, a nord-ovest con Mapp. 407.

*

E. Magazzini e locali depositi a Sesta Godano, Via Provinciale snc, frazione Ca' di Vara, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di un edificio casa-torre originariamente disposto su due piani, piano terra e piano primo; attualmente si presenta in pessime condizioni,

essendo stato demolito sia il solaio di copertura che il solaio intermedio; anche la muratura perimetrale risulta parzialmente demolita e pericolante. L'immobile è in stato di abbandono e all'interno sono cresciuti alberi di alto fusto e rovi.

Identificazione catastale: Foglio 70, Part. 524 (catasto fabbricati), cat. C/2, classe 1, consistenza 23 mq, rendita euro 40,39.

Coerenze: lato nord-est con viottolo pedonale pubblico, lato sud-est con viottolo pedonale pubblico, lato sud-ovest con Mapp. 391, lato nord-ovest con Mapp. 391.

*

F. Area urbana sita in Sesta Godano, Via Provinciale snc, frazione Ca' di Vara, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Area urbana antistante il piano terra del Mapp. 408 Sub 5, e precisamente davanti all'ingresso del vano adibito a chiesta sconsacrata.

Superficie catastale di mq 22.

Identificazione catastale: Foglio 70, Part. 407 (catasto terreni), qualità/classe area urbana, superficie 22 mq..

Coerenze: lato nord-est con Mapp. 404, lato sud-est con Mapp. 408, lato sud-ovest con percorso pedonale, lato nord-ovest con Mapp. 548.

*

G. Terreno agricolo a Sesta Godano, Via Provinciale snc, frazione Ca' di Vara, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di terreno abbandonato, invaso dalla vegetazione spontanea e confinante con la casa-torre in parte demolita.

Superficie catastale di mq 92.

Identificazione catastale: Foglio 70, Part. 391 (catasto terreni), classe incolt. ster..

Coerenze: a nord-est con strada comunale, a sud-est con Mapp. 524, a sud-ovest con strada comunale, a nord-ovest con Mapp. 390.

*

H. Terreno agricolo a Sesta Godano, Via Provinciale snc, frazione Ca' di Vara, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di un terreno pianeggiante che, dalla strada provinciale, conduce all'immobile contraddistinto con il Mapp. 408.

Superficie catastale di mq 188.

Identificazione catastale: Foglio 70, Part. 411 (catasto terreni), classe 2 semin. arbor., reddito agrario Euro 0,68, reddito dominicale Euro 0,68.

Coerenze: a nord-est con Mapp. 413, a sud-est con Mapp. 483, a sud-ovest con Mapp. 409, 410 e 412, a nord-ovest con Mapp. 408.

*

I. Terreno agricolo a Sesta Godano, Via Provinciale snc, frazione Ca' di Vara, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di terreno scosceso posto a nord dell'abitato di Ca' di Vara con all'interno muri di contenimento in sasso e alberi di alto fusto.

Superficie catastale di mq 890.

Identificazione catastale: Foglio 70, Part. 413 (catasto terreni), classe 3 prato, reddito agrario Euro 1,84, reddito dominicale Euro 1,15.

Coerenze: a nord-est con Mapp. 417, a sud-est con Mapp. 414, a sud-ovest con Mapp. 411, a nord-ovest con Mapp. 416.

*

J. Terreno agricolo a Sesta Godano, Via Provinciale snc, frazione Ca' di Vara, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di terreno scosceso a margine di una strada comunale con muri di contenimento realizzati in pietra. Superficie catastale di mq 500.

Identificazione catastale: Foglio 70, Part. 417 (catasto terreni), classe 1 pascolo, reddito agrario Euro 0,26, reddito dominicale Euro 0,52.

Coerenze: a nord con strada comunale, a sud con Mapp. 418, a sud-ovest con Mapp. 414 e 413, a ovest con Mapp. 416.

*

K. Terreno agricolo a Sesta Godano, Via Provinciale snc, frazione Ca' di Vara, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di un terreno posizionato a sud dell'abitato di Ca' di Vara, in una zona pianeggiante e destinato a prato, attualmente in stato di abbandono. Superficie catastale di mq 270.

Identificazione catastale: Foglio 70, Part. 431 (catasto terreni), classe 1 pascolo cespug., reddito agrario Euro 0,07, reddito dominicale Euro 0,14.

Coerenze: a nord con strada provinciale, a ovest con Mapp. 432, a sud con Mapp. 435.

*

L. Terreno agricolo a Sesta Godano, Via Provinciale snc, frazione Ca' di Vara, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di un terreno posizionato a sud dell'abitato di Ca' di Vara, in una zona pianeggiante e che attualmente si trova incolto. Superficie catastale di mq 260.

Identificazione catastale: Foglio 70, Part. 432 (catasto terreni), classe 2 seminativo, reddito agrario Euro 0,81, reddito dominicale Euro 0,60.

Coerenze: a nord con strada provinciale, a est con Mapp. 433, a sud con Mapp. 435, a ovest con Mapp. 431.

*

M. Terreno agricolo a Sesta Godano, Via Provinciale snc, frazione Ca' di Vara, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di un terreno posizionato a sud dell'abitato di Ca' di Vara, si presenta pianeggiante e attualmente incolto. Superficie catastale di mq 210.

Identificazione catastale: Foglio 70, Part. 433 (catasto terreni), classe 3 semin. arbor., reddito agrario Euro 0,70, reddito dominicale Euro 0,60.

Coerenze: a nord con strada provinciale, a est con Mapp. 436, a sud con Mapp. 434, a ovest con Mapp. 432.

*

N. Terreno agricolo a Sesta Godano, Via Provinciale snc, frazione Ca' di Vara, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di un terreno posizionato a sud dell'abitato di Ca' di Vara, in una zona pianeggiante, attualmente incolto. Superficie catastale di mq 390.

Identificazione catastale: Foglio 70, Part. 436 (catasto terreni), classe 3 semin. arbor., reddito agrario Euro 1,31, reddito dominicale Euro 1,11.

Coerenze: a nord con strada provinciale, a nord-est con Mapp. 441, a sud con Mapp. 437, a ovest con Mapp. 433.

*

O. Terreno agricolo a Sesta Godano, Via Provinciale snc, frazione Ca' di Vara, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di un terreno posto a sud dell'abitato di Ca' di Vara, pianeggiante e con ampia superficie, attualmente incolto. Superficie catastale di mq 2420.

Identificazione catastale: Foglio 70, Part. 437 (catasto terreni), classe 2 semin. arbor., reddito agrario Euro 8,75, reddito dominicale Euro 8,75.

Coerenze: a nord con Mapp. 436, a est con Mapp. 441 e 442, a sud con Mapp. 438 e 439, a ovest con Mapp. 434 e 435.

*

P. Terreno agricolo a Sesta Godano, Via Provinciale snc, frazione Ca' di Vara, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di un terreno posizionato a sud dell'abitato di Ca' di Vara, si presenta incolto, pianeggiante, con all'interno alcune piante di alto fusto. Superficie catastale di mq 680.

Identificazione catastale: Foglio 70, Part. 438 (catasto terreni), classe 1 pascolo, reddito agrario Euro 0,35, reddito dominicale Euro 0,70.

Coerenze: a nord-est con Mapp. 439, a sud con Mapp. 456, a ovest con Mapp. 456, a nord-ovest con Mapp. 437.

*

Si precisa che la agibilità non è stata rilasciata, in quanto i lavori non sono stati ancora ultimati.

I fabbricati, in merito alla regolarità edilizia, urbanistica, catastale e impiantistica, necessitano di numerosi interventi di risanamento.

Dal punto di vista catastale le planimetrie dei fabbricati, a causa delle parti demolite, risultano solo parzialmente conformi allo stato dei luoghi e devono quindi essere regolarizzate.

Il complesso immobiliare, costituito dai sopra descritti n. 5 immobili e n. 11 terreni, è libero, essendo in stato di abbandono."

con le seguenti modalità

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

Valore di perizia: € 86.000,00

Prezzo base d'asta: € 27.210,93

Offerta minima ex art. 569, terzo comma, cpc, non inferiore ad € 20.408,19.

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.

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

L'offerta in forma tradizionale dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato in La Spezia, Via Ugo Bassi n. 6 (previo appuntamento telefonico 0187.736867 – 328.4066032), in busta chiusa, sulla quale non dovrà essere annotato alcun dato a cura dell'offerente.

L'offerta deve contenere le seguenti indicazioni:

- dati personali e attestazioni indicate nelle disposizioni generali sulle vendite immobiliari riportate in calce;
- il prezzo offerto potrà essere pari o superiore al prezzo base d'asta; è possibile offrire un prezzo inferiore fino al 25 % rispetto al prezzo base (nel caso specifico possono essere presentate offerte non inferiori a € 20.408,19 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 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: "R.G.E. 90/2022 Trib. Sp. Del. Avv. Angelini", 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 le cui coordinate sono IBAN IT34K0623010705000041603480; il bonifico dovrà contenere la

descrizione "versamento cauzione RGE n. 90/2022 Tribunale Spezia lotto 1" 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 email 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 ottenere:

- 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 con la seguente causale:

"versamento cauzione RGE n. 90/2022 Tribunale Spezia lotto 1", mediante IBAN IT34K0623010705000041603480.

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 **27.1.2027** 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 **27.1.2027**, ad ore 9:00 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 cpc.

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

I rilanci e le osservazioni in chat di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale Astelegale.net e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita e saranno riprodotti nel relativo verbale. **Ciascun offerente, sia esso presente in aula o partecipante da remoto, avrà a disposizione 3 (tre) minuti per effettuare rilanci.** Astalegale.net

allestisce e visualizza sul portale www.spazioaste.it un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

L'immobile posto in vendita è meglio descritto nella perizia di stima, pubblicata su www.astalegale.net e www.tribunale.laspezia.it e disponibile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato.

Si precisa che l'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti di fabbricato che devono ritenersi comuni a norma di legge.

La descrizione del bene risale al momento del deposito della relazione peritale compresi i giudizi di conformità.

Nella vendita forzata non opera la garanzia per i vizi di cui agli artt. 2922 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 minorenne, la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
2) se il proponente è persona giuridica, società o ente: denominazione,

sede legale, partita IVA, codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante; dovranno necessariamente essere allegati certificato di vigenza e visura camerale 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 € 550,00.

INEFFICACIA DELL'OFFERTA

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

- se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE

Il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, dovrà essere effettuato entro il termine indicato in offerta o, comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo assegno circolare, non trasferibile, intestato a "RGE 90/2022 Trib. Sp. Del. Avv. Angelini" 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.

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 nonché degli eventuali incanti (che avranno luogo presso il Tribunale di La Spezia – Viale Italia n. 142 – piano terzo – aula n. 10 od altra contigua).

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.

La Spezia, 5 novembre 2026

Avv. Marco Angelini