

TRIBUNALE DELLA SPEZIA

Sezione fallimentare

Liquidazione controllata: 42/23 “
[REDACTED]

Giudice Delegata: dott.ssa Maria Grazia Barbuto

Liquidatore: dott. Gianluca Beverini

Istanza n°19

Oggetto: (i) Deposito della relazione della delegata alle vendite avv. Francesca Cerretti sull'esito del 1° esperimento di vendita del lotto unico COMPENDIO C.1 relativo al fondo commerciale sito in La Spezia, via Sarzana n. 354/356/358; (ii) istanza autorizzazione alla pubblicazione del 2° tentativo di vendita del lotto di cui al precedente punto; (iii) istanza autorizzazione alla pubblicazione del 1° tentativo di vendita dei sottoindicati beni:

- Lotto 1: immobile sito in loc. Carozzo, Vezzano Ligure (SP) al Fg. 12 mappale 237 sub. 2;
- Lotto 2: immobile sito in loc. Carozzo, Vezzano Ligure (SP) al Fg. 12 mappale 237 sub. 3;
- Lotto 3: box auto sito in loc. Carozzo, Vezzano Ligure (SP) al Fg. 12 mappale 237 sub. 8;
- Lotto 4: immobile con cantina, loc. Carozzo, Vezzano Ligure (SP), Fg. 12 mapp. 237 sub.7;

(iv) istanza di autorizzazione all'addebito sul conto della procedura delle spese necessarie per la vendita competitiva dei beni di cui al punto (ii) e (iii)

Ill.ma sig.ra Giudice Delegata,

Il sottoscritto Liquidatore nella procedura in epigrafe informa di quanto segue:

Premesso che

- in data 02.12.2025 si è tenuto il 1° esperimento di vendita del fondo commerciale in La Spezia (SP), via Sarzana 354/356/358” identificato al Fg. 21, mapp. 146 graffato 715, sub 6, con corte esterna (in comproprietà per la quota di 1/16) identificata al Fg. 21 mapp. 716, intestati alla procedura “Quattro G sas di Donatella Zanvettor”;
- la delegata alle vendite avv. Francesca Cerretti, ha fatto pervenire allo scrivente la relazione (i), che si allega unitamente ai rispettivi allegati (ALL. 1), nella quale dà atto che il lotto - di cui al punto precedente - proposto al prezzo di € 81.600 - offerta minima ex art. 569, terzo comma, cpc, non inferiore a € 61.200 - è rimasto invenduto;



- (ii) si rende necessario, pertanto, procedere al 2° tentativo di vendita dell'immobile commerciale individuato in La Spezia, via Sarzana n. 354/356/358; a parere dello scrivente il prezzo di vendita può essere ribassato a **€ 61.200** (inferiore del 25 % del prezzo di stima) con offerta minima ex art. 569, terzo comma, cpc, non inferiore a **€ 45.900**;
- in data 08.09.2025 il perito estimatore arch. Fabrizio Esposito depositava relazione di stima integrativa dei beni immobili siti in Vezzano Ligure (SP), località Carozzo di proprietà della “Quattro G s.a.s di Donatella Zanvetto”;
- dall'elaborato peritale integrativo emergevano gravi difformità edilizio-urbanistiche e catastali a carico dell'edificio sito in Vezzano Ligure, via Nuova 19 e delle singole unità, con diminuzione della precedente valutazione; la delegata alle vendite avv. Francesca Cerretti, esaminata la relazione peritale, rimetteva al sottoscritto liquidatore una breve relazione in merito, cui si rinvia (ALL. 2), esponendo le criticità degli immobili, di cui alcuni attualmente privi di autorizzazione;
- (iii) si rende necessario procedere al 1° tentativo di vendita dei beni ubicati nel Comune di Vezzano Ligure, via Nuova 19, al FG. 12 mappale 237 subb. 2, 3, 7, 8, secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili, come di seguito descritti:

Lotto 1: immobile in Vezzano Ligure, via Nuova 19 - FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2:

Piena proprietà di appartamento in Località Carozzo - Vezzano Ligure (SP), via Nuova 19 con identificazione catastale al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 12, mappale 237, sub. 2, categoria A/2, vani 3, classe 2, superficie catastale 66 mq. Rendita catastale € 247,90. Prezzo base: **€ 41.300** - Offerta minima non inferiore a **€ 30.975** - rilancio minimo € 1.500

L'unità immobiliare è stata realizzata in difformità al Permesso di costruire relativo al Fabbricato di cui è parte ed allo stato risulta priva di autorizzazione. Il tutto come meglio precisato nella perizia di stima pubblicata unitamente all'avviso di vendita con costi a carico dell'aggiudicatario.

Lotto 2: immobile in Vezzano Ligure, via Nuova 19 - FG. 12, MAPP. 237, SUB. 3:

Piena proprietà di appartamento in Località Carozzo - Vezzano Ligure (SP), via Nuova 19 con identificazione catastale al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 12, mappale 237, sub. 3, categoria A/2, vani 3,5, classe 2, superficie catastale 79 mq. Rendita cat.le € 343,44. Prezzo base: **€ 84.000** - Offerta minima non inferiore a **€ 63.000** - rilancio minimo € 2.000

L'unità immobiliare necessita di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale. Il tutto come meglio precisato nella perizia di stima pubblicata unitamente all'avviso di vendita, con costi a carico dell'aggiudicatario.



Lotto 3: immobile in Vezzano Ligure, via Nuova 19 - FG. 12, MAPP. 237, SUB. 8:

Piena proprietà di box auto in Località Carozzo - Vezzano Ligure (SP), via Nuova 19, con Identificazione catastale al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 12, mappale 237, sub. 8, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 44 mq. Rendita catastale € 54,54.

Prezzo base: € **20.500** - Offerta minima non inferiore ad € **15.375** - rilancio minimo € 1.000

L'unità immobiliare è stata realizzata in difformità al Permesso di costruire relativo al Fabbricato di cui è parte ed allo stato risulta priva di autorizzazione; inoltre non risulta rispettare le distanze dai confini con riferimento al mappale 236, stesso Foglio, e non rispetta le "condizioni di totale volume interrato" e di massima superficie destinata a box secondo il PUC di Vezzano Ligure. Il tutto come meglio precisato nella perizia di stima pubblicata unitamente all'avviso di vendita, con costi a carico dell'aggiudicatario.

Lotto 4: immobile in Vezzano Ligure, via Nuova 19 - FG. 12, MAPP. 237, SUB. 7:

Piena proprietà di appartamento con annessa cantina in località Carozzo - Vezzano Ligure (SP), via Nuova 19, posto al piano terzo - sottotetto, identificazione catastale al NCEU del medesimo Comune al Foglio 12, mappale 237, sub. 7, categoria A/2, vani 7, superficie catastale 172 mq di cui 8 mq di superficie scoperta e cantina di 15 mq circa.

Prezzo base € **78.500** - Offerta minima non inferiore a € **58.875** - rilancio minimo € 2.000

L'unità immobiliare, composta da appartamento e cantina, è stata realizzata in difformità al Permesso di costruire relativo al Fabbricato di cui è parte ed allo stato risulta priva di autorizzazione, fatta eccezione per il volume destinato a cucina per il quale deve essere perfezionata la pratica di condono edilizio depositata presso il Comune di Vezzano Ligure. Risulta priva di autorizzazione anche la modifica al vano scala condominiale, con realizzazione di due rampe con pianerottoli per accedere al piano sottotetto. Il tutto come meglio precisato nella perizia di stima pubblicata unitamente all'avviso di vendita, con costi a carico dell'aggiudicatario.

- iv) si rende necessario procedere all'addebito delle spese necessarie per la pubblicazione degli avvisi di vendita sul (PVP) Portale delle vendite Pubbliche (€ 100 per lotto) e spese di pubblicità come da fatturazione del gestore Astalegale.net per la gestione della vendita telematica oltre (eventuali) commissioni bancarie, sul conto corrente intestato alla procedura tenuto presso Banca Passadore, agenzia La Spezia, conto n° 612637

Tutto ciò premesso lo scrivente curatore

Deposita

- (i) la relazione della delegata alla vendita avv. Francesca Cerretti sull'esito del precedente tentativo di vendita e

Chiede che la S.V. Ill.ma Voglia autorizzare lo scrivente:



- (ii) a esperire il 2° tentativo di vendita del lotto unico immobile ad uso commerciale sito in La Spezia, via Sarzana civici 354/356/358 al prezzo ribassato di **€ 61.200** e offerta minima ex art. 569, terzo comma, cpc, non inferiore a **€ 45.900**;
- (iii) a esperire il 1° tentativo di vendita dei beni immobili di cui ai lotti 1,2,3,4 alle seguenti condizioni;

Lotto 1: immobile in Vezzano Ligure, via Nuova 19 - FG. 12, MAPP. 237, SUB. 2:

Prezzo base € 41.300 - Offerta minima non inferiore a € 30.975 - rilancio minimo € 1.500

Lotto 2: immobile in Vezzano Ligure, via Nuova 19 - FG. 12, MAPP. 237, SUB. 3:

Prezzo base € 84.000 - Offerta minima non inferiore a € 63.000 - rilancio minimo € 2.000

Lotto 3: immobile in Vezzano Ligure, via Nuova 19 - FG. 12, MAPP. 237, SUB. 8

Prezzo base € 20.500 - Offerta minima non inferiore ad € 15.375 - rilancio minimo € 1.000

Lotto 4: immobile in Vezzano Ligure, via Nuova 19 - FG. 12, MAPP. 237, SUB. 7

Prezzo base € 78.500 - Offerta minima non inferiore a € 58.875 - rilancio minimo € 2.000

- (iv) all'addebito delle spese necessarie per la pubblicazione degli avvisi di vendita sul (PVP) Portale delle vendite Pubbliche (€ 100 per lotto) e spese di pubblicità come da fatturazione del gestore Astalegale.net per la gestione della vendita telematica oltre (eventuali) commissioni bancarie, sul conto corrente n° 612637 intestato alla procedura tenuto presso Banca Passadore, agenzia La Spezia.

Con osservanza

La Spezia, 28.03.2026

Il liquidatore

dott. Gianluca Beverini

Si allega:

- ALL. 1: Relazione delegata avv. Francesca Cerretti esito 1° esperimento beni La Spezia, via Sarzana
 - i. Avviso di vendita
 - ii. Ricevuta pagamento
 - iii. Giustificativi pubblicità
 - iv. Verbale di vendita deserta
- ALL. 2: Relazione delegata avv. Francesca Cerretti sui beni situati in Vezzano Ligure

