

TRIBUNALE DELLA SPEZIA

Liquidazione Controllata n. 17/2023 R.G.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'avv. Francesca Cerretti, con studio in La Spezia, Via Vittorio Veneto n. 155, incaricata per il compimento delle operazioni di vendita dal liquidatore dott. Gianluca Beverini, giusta autorizzazione del Giudice Delegato

AVVISA

che il giorno 10 giugno 2026, ad ore 11.15, si procederà alla vendita dei seguenti beni immobili, con modalità di vendita sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M. n. 32/2015:

piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo terraneo con piccola corte scoperta sul retro e piena proprietà per la quota di 1/16 di corte condominiale in La Spezia, Via Sarzana n. 354/356/358

Identificazione catastale:

- 1) N.C.E.U. del Comune di La Spezia Foglio 21, mappale 146, graffato 715, subalterno 6, cat. C/1, mq.58;
- 2) N.C.E.U. del Comune di La Spezia Foglio 21, mappale 146, cat. F/1.

Stato di possesso: libero.

Luogo della vendita: Palazzo di Giustizia, Viale Italia 142, piano terra, sala aste;

Data ed orario della vendita: 10 giugno 2026, ore 11.15;

Prezzo base: € 61.200,00.

Offerta minima, non inferiore ad € 45.900,00.

Rilancio minimo in caso di gara € 1.500,00.

Descrizione

La palazzina contraddistinta al Fg. 21, mappale 146, sita in Via Sarzana, è un edificio di matrice ottocentesca, realizzato con le modalità costruttive dell'epoca, in buono stato di conservazione, fatta eccezione per l'intonaco delle facciate che risulta ammalorato.

L'unità immobiliare contraddistinta al Fg. 21, mapp. 146, sub 6, è posta al piano terra della palazzina ed era adibita ad attività commerciale di somministrazione cibi e bevande (pizzeria).

Il fondo ha accesso direttamente dalla strada, nella corte condominiale scoperta e non recintata su Via Sarzana. L'ingresso è costituito da un infisso in alluminio anodizzato. L'interno è suddiviso in locale di accesso/bar/consumazione ai tavoli,

sala di consumazione ai tavoli e cucina. Sono presenti, inoltre, un servizio igienico, un piccolo locale di sgombero e una piccola corte scoperta posta sul retro.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono pessime.

L'edificio è stato realizzato in epoca antecedente al primo settembre 1967. Presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico del comune della Spezia non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia riguardante le unità immobiliari in stima. Non è stato possibile reperire altri documenti o domande di condono ai sensi delle leggi 42/85, 724/94 e 326/03.

Non è stato possibile verificare la conformità edilizia ed urbanistica del piccolo manufatto esterno alla palazzina, posizionato sul retro, che costituisce la zona di passaggio tra la cucina e la piccola corte esterna e all'interno del quale è posizionato l'imbocco della canalizzazione in calcestruzzo espanso che dovrebbe contenere la canna fumaria. Non risultano agli atti, documenti autorizzativi della chiusura della porta tra cucina e corridoio. Non è stato possibile verificare l'esatta corrispondenza planimetrica tra stato catastale e stato attuale, pertanto potrebbero essere presenti difformità anche superiori alle tolleranze previste per legge i cui costi di regolarizzazione, se rilevati, sono a completo carico dell'acquirente.

L'immobile contraddistinto al Fg. 21, mapp. 146 graffato 715, sub 6, è da ritenersi parzialmente non conforme agli strumenti urbanistici, per quanto riguarda la sola consistenza interna alla palazzina (assenza della porta tra corridoio e cucina), nulla potendosi dire del manufatto posteriore. La corte urbana contraddistinta al Fg. 21, mapp. 716 è conforme agli strumenti urbanistici e non presenta volumetrie edilizie sul proprio sedime.

L'immobile necessita di regolarizzazione catastale ed urbanistica, è privo di certificazione di conformità degli impianti e dell'attestato di prestazione energetica, con costi a carico dell'acquirente.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima depositata agli atti del procedimento e pubblicata unitamente al presente avviso.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

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 professionista.

Le offerte possono essere presentate con modalità telematica o in forma cartacea e devono essere depositate entro e non oltre le ore 12:30 del giorno precedente la

vendita.

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

Le offerte in forma cartacea dovranno essere depositate presso lo studio del sottoscritto professionista in La Spezia, Via Vittorio Veneto n. 155 (previo appuntamento telefonico al n. 0187 733491 oppure 338 8715588) 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;
- 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.
- 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 cartacea: assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto intestato a: "Liquidazione controllata società QUATTRO G SAS DI DONATELLA ZANVETTOR", a titolo di cauzione;
- in caso di offerta in forma telematica: copia della contabile di bonifico da effettuarsi sul conto corrente della procedura le cui coordinate sono: Banca Passadore spa, codice IBAN: IT 72 V 03332 10700 000000 612637; il bonifico dovrà indicare nella causale "Liquidazione controllata società QUATTRO G SAS DI DONATELLA ZANVETTOR - versamento cauzione 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;

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.

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 acceso presso Banca Passadore spa.

La copia della contabile di versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il versamento della cauzione deve essere 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 entro il termine di presentazione delle offerte (ore 12.30 del giorno precedente la vendita) 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.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Il giorno 10 giugno 2026, presso la SALA ASTE del Tribunale della Spezia – piano terra - saranno aperte le buste con le seguenti modalità:

a) tutte le buste presentate con modalità tradizionale cartacea saranno aperte alle ore 11.15 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, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- in caso di pluralità di offerte, si provvederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 572 cpc;
- non verranno prese in considerazione offerte presentate dopo la conclusione della gara, neppure se migliorative.

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.

DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

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

Nella vendita forzata non opera la garanzia per i vizi di cui agli artt. 2922 c.c.

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

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

inoltre

- l'offerta può essere presentata anche da un terzo;
- non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà necessariamente presentarsi il giorno fissato per la vendita, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita per "persona da nominare" ex art. 579 c.p.c.;
- l'offerta, una volta presentata, non può essere oggetto di rinuncia;

- 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;
- 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.

INEFFICACIA DELL'OFFERTA

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 “Liquidazione controllata società QUATTRO G SAS DI DONATELLA ZANVETTOR” da depositarsi presso lo studio del sottoscritto delegato od a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (lo stesso utilizzato per il versamento della cauzione).

In caso di versamento a mezzo bonifico bancario, l'importo dovrà risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine previsto per il saldo prezzo.

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.

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.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Il professionista 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.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.

Il professionista 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 fondo spese versato dall'aggiudicatario.

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

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere adempiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista 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 terra - Sala Aste).

VISITA DELL'IMMOBILE

Per visitare l'immobile è possibile contattare il Liquidatore nominato dott. Gianluca Beverini al n. 0187/20838 o all'indirizzo info@studiobeverini.it.

La Spezia, lì 10 aprile 2026

Avv. Francesca Cerretti