

TRIBUNALE DELLA SPEZIA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 19/2025
GIUDICE DELEGATO DOTT. SEBASTIANO ZERBONE
CURATORE DOTT.SSA MADDALENA VILLA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 11 Luglio 2026 alle ore 11.00
presso la sede
dell' ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI LA SPEZIA
SO.VE. S.R.L. – Piazza Dante Alighieri n.34, La Spezia,
si procederà alla vendita con modalità **sincrona mista**
dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di fabbricato ad uso residenziale con annessa corte esterna sito nel Comune di La Spezia Via della Guercia n.17.



DESCRIZIONE LOTTO

Trattasi d'appartamento posto al piano terra, con annessa corte pertinenziale sul quale è stato condonato un piccolo manufatto ad uso cantina.

L'appartamento è accessibile sia dal vano scale condominiale, sia dalla corte esterna.

E' suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina, bagno e camera da letto.

Lo stato di manutenzione interno è buono in virtù della ristrutturazione del 2022.

Esiste anche un preliminare precedente, come indicato nelle formalità ipotecarie, non opponibile alla procedura come previsto dall'art. 173 del codice della crisi, non essendo stato indicato all'interno che sia destinato a costituire l'abitazione principale del promissario acquirente o di suoi parenti ed affini entro il terzo grado ovvero un immobile ad uso non abitativo destinato a costituire la sede principale dell'attività di impresa del promissario acquirente.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

N.C.E.U. del Comune della Spezia Foglio 10 mappale 143 subalterno 3 graffato mappale 877 sub. 14 - Categoria: A/3 - Classe: 4 - Vani: 4 - Superficie Catastale totale: 72 mq - Superficie Catastale escluso aree scoperte: 64 mq - Rendita catastale € 371,85.

COERENZE

Confina con vano scala condominiale, mappale 1581, strada comunale, mappale 143 sub. 13 salvo altri.

STATO DI POSSESSO

Occupato senza titolo da cose e da persona e la liberazione sarà effettuata dalla procedura senza alcun onere a carico dell'aggiudicatario.

PRATICHE EDILIZIE

Trattasi di fabbricati realizzati ante 1967, come identificazione su mappa d'impianto rilevata nel 1938 e planimetria catastale datata 26.10.1939.

I titoli edilizi rinvenuti e aderenti all'unità immobiliare oggetto della presente valutazione sono:

- Permesso di costruire in sanatoria n.5 del 23.02.2022 ai sensi art.31-35 legge n.47 del 28.02.1985 pratica n. 5632 prot. n.08870/87 - realizzazione di due locali depositi di pertinenza della limitrofa unità abitativa del piano terra di Via della Guercia 17 - fg. 10 map. 877 sub. 7;
- SCIA prot. 24.06.2014 prot. 60839 (rifacimento facciate)
- CILA prot. 50819 del 27/04/2022 "intervento di ristrutturazione interna con conseguente redistribuzione degli spazi interni mediante demolizione della parete della camera da letto centrale di entrambi gli appartamenti."

I lavori di cui alla CILA ultima si sono ultimati in data 13.07.2022, prot. 85801 del 15/07/2022.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il lotto risulta NON CONFORME poiché non è stata realizzata la parete per la costituzione dell'antibagno prevista nella CILA 50819 del 27/04/2022 oltre a traslazione planimetrica di pareti interne come da misurazione indicata al capitolo 5.11.

Pertanto, per la sua regolarizzazione, si stima un costo cautelativo, omnicomprensivo anche della sua costruzione, di attività professionale, oneri accessori e sanzione di € 4.000,00.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso Agenzia delle Entrate del 15.07.2022, poiché la parete è già rappresentata.

Nota bene: SI RIMANDA PER COMPLETEZZA SULLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO E PER QUANT'ALTRO RELATIVO AL PRESENTE TENTATIVO DI VENDITA DELL'IMMOBILE, ALLA PERIZIA DEL GEOM. FRANCESCO TURTURRO DEL 09.02.2026 PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA.

PREZZO BASE D'ASTA: € 141.00,00 OLTRE IMPOSTE

OFFERTA MINIMA: € 105.750,00 OLTRE IMPOSTE

RILANCI MINIMI IN AUMENTO: € 3.000,00

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Le offerte possono essere presentate con modalità cartacea o con modalità telematica e **devono essere depositate entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita.**

- Le offerte con **modalità cartacea** devono essere depositate presso gli Uffici di SO.VE. Srl in Piazza Dante Alighieri n.34, La Spezia, in busta chiusa priva di segni di riconoscimento e recante unicamente: "Offerta di acquisto Liquidazione Giudiziale n. 19/2025 Lotto Unico"

L'offerta dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale, del recapito telefonico e della Email, e nella ipotesi di persona coniugata in regime di comunione legale i dati completi del coniuge; in caso di istanze presentate in nome e per conto di una società dovrà essere prodotto certificato della CCIAA, dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente (con allegate eventuali delibere necessarie);
- dichiarazione di offerta irrevocabile di acquisto con l'indicazione del prezzo offerto non inferiore al prezzo base d'asta ridotto del 25% (offerta minima);
- dichiarazione di aver preso visione del bando e di accettarne integralmente il contenuto e di aver preso visione della perizia di stima del Geom. Francesco Turturro.

All'offerta dovranno essere allegati:

1. fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, in ipotesi di offerta da parte di società, copia del certificato della CCIAA con data di rilascio inferiore a mesi sei e certificato di vigenza;
 2. Assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Giudiziale n. 19/2025 Curatore Dott.ssa Maddalena Villa" di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
 3. Assegno circolare non trasferibile intestato a SO.VE. s.r.l. pari al 3% del prezzo offerto + I.V.A. 22%, a titolo di diritti d'asta.
- Le offerte con **modalità telematica** dovranno riportare tutti i dati e documenti previsti per l'offerta cartacea e copia delle contabili relative a:
 - versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario intestato a LEADER HOUSE SRL IN LIQ. GIUD. RG 19.25 sul conto corrente della procedura di cui all'IBAN: IT17E0623010705000041925200;
 - versamento dei diritti d'asta SO.VE. SRL pari al 3% del prezzo offerto oltre IVA 22% effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente di SO.VE. srl presso Banca BPER Filiale di Mantova, IBAN: IT36R0538711500000047441452;

Gli importi relativi alla cauzione ed ai diritti d'asta dovranno risultare accreditati sui rispettivi Conti Correnti tassativamente entro il termine indicato per la presentazione delle offerte pena inefficacia delle offerte stesse.

L'offerta in forma telematica 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.asteivg.com.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica.

Nella pagina web iniziale del 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.

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.

Per assistenza l'utente può rivolgersi direttamente all'IVG SO.VE. srl, tel: 0187 517244, mail: info@soveivg.it.

Le offerte, cartacee o telematiche, sono inefficaci se inferiori all'offerta minima, sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 Comma 3 c.p.c.

MODALITA' E CONDIZIONI DELLA PROCEDURA DI VENDITA

Il giorno 11 Luglio 2026 alle ore 11.00 presso L'Istituto Vendite Giudiziarie di La Spezia SO.VE. srl in Piazza Dante n.34, La Spezia, saranno aperte le buste con le seguenti modalità:

- a) le buste presentate con modalità cartacea saranno aperte alla presenza del Curatore e dell'IVG e saranno inserite nella piattaforma dall'IVG onde consentire la conoscenza anche agli utenti connessi telematicamente;
- b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma "www.asteivg.com" che consente la visione delle operazioni agli offerenti connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti presso gli uffici di SO.VE. srl.

La vendita avverrà con le seguenti modalità

- 1) in ipotesi di un solo offerente lo stesso si aggiudicherà l'immobile;
- 2) in ipotesi di pluralità di offerte dello stesso importo ed in assenza di rilanci l'aggiudicazione sarà in favore della prima offerta pervenuta;
- 3) in ipotesi di pluralità di offerte di diverso importo, gara avanti al Commissionario e al Curatore, tra gli offerenti sull'offerta più alta ed aggiudicazione al miglior offerente. La misura minima dell'aumento da apportare alle offerte è di € 3.000,00; in mancanza di adesioni alla gara si disporrà l'aggiudicazione a favore di chi ha presentato l'offerta più alta;
- 4) in ipotesi di offerte presentate da società, dovrà partecipare un legale rappresentante munito dei necessari poteri;
- 5) sono ammesse offerte e partecipazioni come da art. 579 c.p.c.;
- 6) l'eventuale conguaglio del compenso I.V.G. (3% del valore di aggiudicazione + iva 22%) dovrà essere versato entro il giorno successivo all'aggiudicazione.

Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia, con esclusione di ogni responsabilità in capo al cedente.

Entro 90 giorni dall'aggiudicazione dovrà essere stipulato l'Atto di Trasferimento avanti al Notaio Niccolò Masella Ducci Teri in La Spezia, ed entro 60 giorni dall'aggiudicazione dovrà essere versato l'intero prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, e maggiorata dei costi ed oneri, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Giudiziale n. 19/2025 Curatore Dott.ssa Maddalena Villa" sotto la comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dal diritto, di perdere la cauzione a titolo di multa e di pagare, eventualmente, la differenza di cui alla seconda parte dell'art. 587 c.p.c.

SPESE ED ONERI FISCALI

Gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli), le spese dell'Atto Notarile e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria dell'Atto di Trasferimento, voltura catastale, cancellazioni iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, bolli su copie autentiche) e ogni altro onere consequenziale alla vendita sono a carico dell'acquirente.

TRASFERIMENTO DEL BENE

Si precisa che la vendita è soggetta alle condizioni sospensive di cui all'Art. 217 CCII.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti dell'Art. 217 CCII, all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento.

**Per concordare le visite degli immobili (termine ultimo 5 giorni lavorativi prima dell'Asta) e ricevere ogni altra informazione pertinente, rivolgersi a:
SO.VE. s.r.l. Tel. 0187 517244 Email: immobiliare@soveivg.it**