

TRIBUNALE DELLA SPEZIA
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA RG 29/2024
GIUDICE DELEGATO DOTT. GABRIELE GIOVANNI GAGGIOLI
LIQUIDATORE AVV. FILIPPO BARABINO
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

**Il giorno 22 SETTEMBRE 2026 alle ore 10.00 presso la sede operativa
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



IMMOBILE A (APPARTAMENTO)

DESCRIZIONE:

Piena ed intera proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in La Spezia, Corso Cavour 400, quartiere Umberto I, della superficie catastale di 124,00 mq.

Appartamento, posto al 5° piano del cosiddetto "Palazzo Maggiani" nel quartiere "Umberto I", dotato di ascensore con fermata all'interpiano, costituito da ingresso/soggiorno, corredato da parete con camino e dotato di balcone, cucina, prospiciente una piccola loggia in affaccio sul cavedio condominiale, tre camere, di cui due dotate di balcone, disimpegno, servizio igienico, con antibagno.

L'unità abitativa è stata ristrutturata: per quanto attiene le rifiniture è in stato di manutenzione ordinaria, e per quanto riguarda i nuovi impianti non è accertabile la funzionalità e la conformità. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo: la caldaia si trova nel locale antibagno e, mancando la presa d'aria, risulta non a norma; risultano mancanti gli elementi radianti. Inoltre l'appartamento è dotato di un impianto di condizionamento con un solo split installato nel soggiorno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 9, scala A, ha un'altezza interna variabile da m 2.60 (locali accessori) a m 3.00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e COERENZE:

Foglio 28 particella 40 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3[^], consistenza 6 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: Corso Cavour n. 400, piano: 5° scala B.

Coerenze: l'appartamento confina con aria su via Roma e su viale Aldo Ferrari, con il vano scale e con il cavedio condominiali.

STATO DI POSSESSO

Libero, nella disponibilità della liquidazione.

CONFORMITA' URBANISTICA

Rispetto all'ultimo titolo edilizio depositato agli atti del Comune risulta nello stato di fatto la costruzione di una contro parete con camino e la compartimentazione della loggia prospiciente il cavedio centrale condominiale.

Tale difformità risulta essere regolarizzabile mediante lo smontaggio degli elementi in essere per la compartimentazione della loggia e smaltimento alla pubblica discarica - sanatoria opere interne - costo presunto: € 2.000,00

Inoltre i controsoffitti indicati nel titolo edilizio (Dichiarazione di Inizio Attività) del 22/09/2005, sono stati realizzati ad un'altezza differente da quella dichiarata ma comunque nel rispetto dei parametri normativi.

Il Tecnico incaricato inoltre rileva le seguenti criticità rispetto alle vigenti normative:

1. le altezze dei parapetti dei balconi non sono regolamentari in quanto inferiori all'altezza minima di legge;
2. la caldaia, installata nell'antibagno, mancando la presa d'aria, risulta non a norma;
3. del camino non è accertabile la funzionalità e/o la conformità alle normative di legge, anche per quanto concerne l'incolumità privata e pubblica.

CONFORMITA' CATASTALE

Il Tecnico incaricato ha rilevato le seguenti difformità: nella planimetria catastale non sono rappresentati: la parete camino del soggiorno e le chiusure realizzate nella loggia; inoltre viene indicata un'altezza uniforme pari a m 3,30 mentre nello stato di fatto a fronte della creazione di controsoffitti si rilevano altezze diverse: m 2,60 (Dis. e antiW.C.) m 2,80 (W.C.) e 3,00 nelle parti restanti.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile mediante variazione catastale DOCFA , oneri tecnici e diritti catastali - costo presunto: €.700,00

Sul bene risulta trascritto fondo patrimoniale, stipulato il 04.04.2016 a firma del Notaio Claudia Ceroni ai nn.17416/14323 di repertorio, trascritto il 05.04.2016 a La Spezia ai nn.2356/1692.

Tale fondo patrimoniale risulta essere stato rinunciato con dichiarazione espressa ed irrevocabile dal sovraindebitato e coniuge in data 25.09.2024 con l'apertura della procedura di liquidazione controllata. In data 22.07.2025 il sovraindebitato e coniuge hanno depositato istanza al G.D. del Tribunale di La Spezia affinché l'immobile e la cantina vengano venduti prestando assenso alla cancellazione della trascrizione del fondo patrimoniale successivamente alla aggiudicazione ed al versamento del saldo prezzo dell'aggiudicatario. Il G.D. del Tribunale di La Spezia in data 15.05.2026 ha autorizzato l'istanza 22.07.2025 funzionale alla realizzazione del programma di liquidazione che comprende la vendita dell'immobile e della cantina. Tale rinuncia dovrà essere formalizzata davanti al Notaio.

PRATICHE EDILIZIE

D.I.A. n.77991, per lavori di modifica interna, demolizione canniccio e realizzazione di controsoffitti di cartongesso, presentata il 22.09.2005 con il n.77991 di protocollo.

D.I.A. n.71250 per lavori di modifica interna, presentata il 11.09.2007 con il n. 71250 di protocollo.

Art. 28 – Legge 10/1991 – D.I.A. n.83265, per lavori di ristrutturazione ed ampliamento impianto termico esistente, presentata il 12.10.2006 con il n.83265 di protocollo.

IMMOBILE B (CANTINA)

DESCRIZIONE:

Piena ed intera proprietà per la quota di 1/1 di locale di deposito cantina sita in La Spezia, Corso Cavour 404, quartiere Umberto I , della superficie commerciale di 17,00 mq.

L'unità si presenta come unico locale con accesso indipendente su lato nord del fabbricato ed é dotato di portone di ingresso e di finestra in legno con affaccio su cortile condominiale (Condominio Corso Cavour civ. 400).

Il locale si presenta in stato di degrado a causa di un infiltrazione d'acqua presente sul soffitto che ha causato il distacco della tinteggiatura e di porzioni di intonaco (non è stato possibile rilevare se tale infiltrazione sia ancora da risolvere).

Le murature interne si presentano in parte a pietra a vista e in parte rifinite con intonaco civile, con evidenti tracce di umidità di risalita su tutto il perimetro.

L'immobile non é dotato nè di impianto di riscaldamento nè di impianto idrico sanitario, mentre è presente l'impianto elettrico, non dotato di dichiarazione di conformità, che risulta collegato in maniera precaria con cavo esterno al contatore dell'appartamento di cui al precedente "IMMOBILE A".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e COERENZE :

Foglio 28 particella 40 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1[^], consistenza mq. 17,00, rendita 40,39 Euro, indirizzo catastale: Corso Cavour n. 404, piano: S1.

Coerenze: altro immobile sub. 58 ed il cortile condominiale come da planimetria allegata alla perizia del geom. Garbusi.

STATO DI POSSESSO

Libero, nella disponibilità della liquidazione.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il lotto fa parte del fabbricato che risulta edificato in data antecedente al 01.09.1967.

CONFORMITA' CATASTALE

Il lotto risulta conforme alla planimetria.

Sul bene risulta trascritto fondo patrimoniale, stipulato il 04.04.2016 a firma del Notaio Claudia Ceroni ai nn.17416/14323 di repertorio, trascritto il 05.04.2016 a La Spezia ai nn.2356/1692.

Tale fondo patrimoniale risulta essere stato rinunciato con dichiarazione espressa ed irrevocabile dal sovraindebitato e coniuge in data 25.09.2024 con l'apertura della procedura di liquidazione controllata. In data 22.07.2025 il sovraindebitato e coniuge hanno depositato istanza al G.D. del Tribunale di La Spezia affinché l'immobile e la cantina vengano venduti prestando assenso alla cancellazione della trascrizione del fondo patrimoniale successivamente alla aggiudicazione ed al versamento del saldo prezzo dell'aggiudicatario. Il G.D. del Tribunale di La Spezia in data 15.05.2026 ha autorizzato l'istanza 22.07.2025 funzionale alla realizzazione del programma di liquidazione che comprende la vendita dell'immobile e della cantina. Tale rinuncia dovrà essere formalizzata davanti al Notaio.

PREZZO BASE D'ASTA: € 157.600,00

OFFERTA MINIMA: € 118.200,00

RILANCIO MINIMO: € 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. S.R.L. in Piazza Dante Alighieri n. 34, La Spezia, in busta chiusa priva di segni di riconoscimento e recante unicamente: “Offerta di acquisto Liquidazione Controllata n. 29/2024 Lotto Unico”

L'offerta sia cartacea che telematica dovrà riportare:

- dichiarazione di offerta **irrevocabile** di acquisto con l'indicazione del prezzo offerto non inferiore all'offerta minima;
- le complete generalità degli offerenti, l'indicazione del codice fiscale, numero telefonico 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 di vigenza e visura della CCIAA con data di rilascio inferiore a mesi sei, dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente (con allegate eventuali delibere necessarie);
- dichiarazione di aver preso visione del bando e di accettarne integralmente il contenuto e di aver preso visione della Consulenza Estimativa Giudiziarica del geom. Mauro Lenzi del 31.07.2023 per l'IMMOBILE A e della perizia di parte del geom. Francesco Garbusi del 6.11.2023 per l'IMMOBILE B e che i valori di perizia sono stati aggiornati ai valori di liquidazione con sentenza n°61/2024 Tribunale della Spezia.

All'offerta cartacea dovranno essere allegati (pena esclusione):

1. fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione dei beni, in ipotesi di offerta da parte di società, certificato di vigenza della CCIAA e visura camerale con data di rilascio inferiore a mesi sei;
2. estratto dell'atto di matrimonio per i coniugi sia in separazione che in comunione dei beni;
3. nei casi previsti dalla legge procura speciale notarile;

4. assegno circolare non trasferibile intestato a “Liquidazione controllata RG 29/2024 Liquidatore Avv. Filippo Barabino” di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
5. 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.

All’offerta telematica dovranno essere allegati (pena esclusione):

1. fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell’offerente e del coniuge in comunione dei beni, in ipotesi di offerta da parte di società, certificato di vigenza della CCIAA e visura camerale con data di rilascio inferiore a mesi sei;
2. estratto dell’atto di matrimonio per i coniugi sia in separazione che in comunione dei beni;
3. nei casi previsti dalla legge procura speciale notarile;
4. copia contabile bonifico bancario sul conto corrente intestato a “Pieroni Alessandro Liq. Controllata L 3.2012 R.G. 29.24” IBAN: IT 74J0623010705000041738876 di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
5. copia contabile bonifico bancario sul conto corrente intestato a “SO.VE. S.R.L.” IBAN: IT36R0538711500000047441452 di importo pari al 3% del prezzo offerto + I.V.A. 22%, a titolo di diritti d’asta.

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 (ovvero entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la vendita).

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 a SO.VE. S.R.L., tel: 0187517244, mail: info@soveivg.it.

Le offerte irrevocabili, cartacee o telematiche, sono inefficaci se inferiori all’offerta minima o prive degli allegati richiesti; le offerte sono irrevocabili ai sensi dell’art. 571 Comma 3 c.p.c.

MODALITA’ E CONDIZIONI DELLA PROCEDURA DI VENDITA

Il giorno 22.09.2026 alle ore 10.00 presso L’Istituto Vendite Giudiziarie di La Spezia, SO.VE. S.R.L., in Piazza Dante Alighieri n. 34, La Spezia, saranno aperte le buste con le seguenti modalità:

- a) le buste presentate con modalità cartacea saranno aperte alla presenza del Liquidatore 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. S.R.L..

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 Liquidatore, tra gli offerenti sull’offerta più alta ed aggiudicazione al miglior offerente. La misura minima dell’aumento da apportare alle offerte è stabilita in 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, salvo migliori descrizioni e confini, come da relazioni tecniche e planimetrie e salvo eventuali sanatorie nel caso in cui ricorrano i presupposti, senza alcuna garanzia, con esclusione di ogni responsabilità in capo al cedente.

L'Atto di Trasferimento, avverrà tramite Decreto di Trasferimento del Tribunale della Spezia.

Il saldo prezzo, dedotta la cauzione versata e maggiorato dell'importo delle spese, provvisoriamente stabilite in misura pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione nelle mani del Liquidatore mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione controllata RG 29/2024 Liquidatore Avv. Filippo Barabino" entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione.

In caso di mancato pagamento del saldo, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà, a titolo di multa, la cauzione, ed 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 di Trasferimento tramite Decreto di Trasferimento del G.D. e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, cancellazioni iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, bolli su copie autentiche e ogni altro onere consequenziale alla vendita compresi gli onorari dovuti al professionista/esperto, nominato, che assisterà il Liquidatore nella predisposizione del Decreto di Trasferimento) 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 fax 0187 1672118 mail: immobiliare@soveivg.it