

Avv. Simona Zini

via A.F. Persio, 49

19121 La Spezia

Tel-Fax. 0187.916203

PEC:simona.zini@avv.sp.legalmail.it

*(comunicata all'Ordine Avvocati competente per la
registrazione presso il Ministero della Giustizia nel
Registro Generale Indirizzi Elettronici ex art. 7 D.M.
Giust. 44/11)*

c.f.:ZNISMN70P48E463R

Tribunale della Spezia

Sez. Fallimenti

Procedura di liquidazione del patrimonio n.R.G. 02/22

GIUDICE DELEGATO: D.ssa Maria Grazia Barbuto

LIQUIDATORE: Avv. Simona Zini

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

Il sottoscritto **Liquidatore Avv. Simona Zini**, con studio in La Spezia, Via A.F. Persio, 49 – domicilio digitale PEC: simona.zini@avv.sp.legalmail.it (cod. fisc. ZNISMN70P48E463R - -tel/fax 0187.916203) nominata con DECRETO in data 13/05/2022 liquidatore della procedura indicata in epigrafe

PREMESSO

- che con il suindicato decreto il Tribunale della Spezia ha dichiarato aperta la procedura di liquidazione nominando giudice delegato in primis la D.ssa Tiziana Lottini, divenuta in seguito la d.ssa Maria Grazia Barbuto, e liquidatore l'Avv. Simona Zini;
- con ordinanza in data 25/07/2022 veniva corretto l'errore materiale circa il NRG che veniva correttamente identificato con il n. 02/22
- che con plurimi provvedimenti il giudice delegato alla procedura ha autorizzato il liquidatore ad esperire la procedura competitiva per la vendita del bene immobile nella forma asincrona (D.M. 32/2015 art. 25)
- che in data 05/06/2026 perveniva lo studio della scrivente offerta irrevocabile di acquisto dell'immobile sopracitato, formulata da privato per l'importo di €. 26.000,00 da corrispondersi con modalità riportate nella proposta in atti;
- che in data 10/06/2026 il Giudice emetteva ordinanza nella quale disponeva che, decorso il termine del 31/07 u.s. il liquidatore provvedesse a rendere pubblica detta offerta irrevocabile al fine di sollecitare eventuali rilanci con vendita competitiva, ponendo a base d'asta l'offerta formulata e, in caso di esito negativo, accettare la proposta stessa.
- ciò premesso il liquidatore

AVVISA

che entro il giorno **30/09/2026** alle ore 12,00 dovranno pervenire all'indirizzo PEC : simona.zini@avv.sp.legalmail.it eventuali offerte a rilancio fissando quale prezzo base di vendita l'importo di **€. 26.000,00** con le seguenti modalità:

- acconto di €. 2.600,00 da versare a titolo di cauzione sul seguente iban IT16X0306910708100000590010 intestato a "PROCEDURA LIQUIDAZIONE PATRIMONIO n. 02/22"

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto bonifico);

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
 - se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
 - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.
- L’offerente dovrà altresì dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).
- Si precisa che **solo ed esclusivamente** in caso di eventuali altre offerte a rilancio, **dal giorno 20/10/2026 alle ore 12:00 al giorno 22/10/2026 alle ore 12:00** si darà luogo alla vendita telematica asincrona del lotto immobiliare sotto descritto, alle condizioni e modalità previste per legge.

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare abitativa e relativa corte pertinenziale in Comune di Vezzano Ligure alla località Lozzana civico numero 17.

Trattasi di unità abitativa che occupa l’intero piano terra di un fabbricato indipendente composto di due piani posto in zona agricola collinare le cui condizioni manutentive e conservative generali non possono definirsi ordinarie, per la descrizione puntuale dell’immobile, del suo stato di manutenzione e delle sue peculiarità ed irregolarità urbanistiche e catastali si rimanda alla **perizia**, in particolare ivi si specifica: **“IL COSTO COMPLESSIVO DELLA SANATORIA NON È QUANTIFICABILE A PRIORI TUTTAVIA SI REPUTA CHE TRA SPESE TECNICHE, ONERI E SPESE ACCESSORIE, OPERE EDILI IL COSTO COMPLESSIVO NON POTRÀ ESSERE INFERIORE AD € 50.000,00”**

L’abitazione è oggi iscritta al Catasto Fabbricati di Vezzano Ligure suddivisa in due porzioni costituenti parti di un unico intero che sono identificate e censite:

- foglio 7 mappale 674 sub. 3 – Via Lozzana piano terra cat. A/2 di cl. 2 di vani 2,5 avente superficie catastale di mq. 56 (53 mq. escludendo le aree scoperte) e rendita di € 206,58;
- foglio 7 mappale 674 sub. 4 – Via Lozzana piano terra cat. A/2 di cl. 2 di vani 2,5 avente superficie catastale di mq. 57 (54 mq. escludendo le aree scoperte) e rendita di € 206,58;

Costituisce pertinenza diretta dell’abitazione l’area scoperta antistante dalla quale ha accesso così identificata e censita al Catasto Terreni:

- foglio 7 mappale 914 – vigneto di classe unico di mq. 468 con R.D. = € 4,35 e R.A. = € 3,50.

Per la cronologia delle mutazioni catastali e delle trascrizioni si rimanda alla perizia.

L'abitazione confina con unità immobiliare 674 sub. 1 di proprietà di terzi, con mappale 914, con aria sui mappali 913, 513, 926. La corte pertinenziale confina con aree scoperte di cui ai mappali 926, 927, 883, 812, 913 salvo altri e migliori confini il che non pregiudichi.

La verifica e la materializzazione dei confini in sarà ad esclusivo onere dell'Aggiudicatario: il lotto viene offerto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e fatti salvi eventuali diritti di terzi.

L'unità immobiliare è priva dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di agibilità, presenta significative irregolarità urbanistiche da sanare anche tramite l'esecuzione di onerose opere edili alle parti comuni (costruzione ex novo tetto a falde) e necessita di perfezionamento catastale: il tutto, meglio indicato nella perizia in atti ("IL COSTO COMPLESSIVO NON POTRÀ ESSERE INFERIORE AD € 50.000,00"), resterà in onere esclusivo dell'Aggiudicatario senza garanzia alcuna da parte della procedura.

Situazione urbanistica e catastale:

Destinazione urbanistica

Come da certificato n. 97/22 rilasciato da Comune di Vezzano Ligure in data 20.12.2022 il lotto ricade in zona definita Ambiti e areali dei territori aperti – ambiti di Riqualificazione Am. e territori di presidio ambientale Am E4 Aree verdi collinari di presidio e non risulta quindi ulteriormente edificabile.

E' tutelato dagli Enti preposti:

- al vincolo ambientale e nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico ricade in zona IS MA (Insediamenti Sparsi di Mantenimento);
- al vincolo idrogeologico;
- al vincolo sismico.

Regolarità urbanistica

L'unità immobiliare NON può ritenersi in regola sotto il profilo urbanistico:

Il raffronto tra lo stato di fatto ed i titoli autorizzativi rilasciati evidenzia, tra le altre, le seguenti anomalie (per l'elenco completo si rimanda alla perizia):

- la copertura a doppia falda prevista dai progetti non è stata realizzata essendo presente una struttura piana dotata di parapetto in muratura intervallato da pilastri;
- è stato posto in essere un frazionamento non autorizzato che ha distaccato dall'abitazione i locali pertinenziali seminterrati;
- non risulta realizzata l'area a parcheggio relativa al fabbricato nella sua interezza ovvero di pertinenza di entrambi i piani;
- non risulta realizzato il pergolato in legno ma in suo luogo è ancora presente una tettoia o porticato, sebbene risulti di proprietà dei danti causa e/o relativi eredi, la cui demolizione era condizione per ottenere la sanatoria.

Al fine di conferire legittimità all'immobile occorrerà presentare progetto in sanatoria, a cura e spese dell'aggiudicatario, che quanto meno preveda la realizzazione del tetto a falde ed il frazionamento del fabbricato in due porzioni.

In relazione alla copertura si renderà necessario il deposito di progetto antisismico pertanto occorrerà verificare l'idoneità degli elaborati strutturali del 1998 alla luce delle nuove normative nel frattempo intervenute.

In relazione al frazionamento occorrerà corrispondere oneri di urbanizzazione in misura doppia a quella ordinaria trattandosi di pratica in sanatoria.

Solo ad opere ultimate si potrà procedere alla pratica per l'agibilità dell'appartamento periziando che al momento ne è privo.

Regolarità catastale

L'Aggiudicatario a sua cura e spese dovrà procedere alla presentazione di variazione catastale con pratica DocFa di fusione che conferisca alle due porzioni non autonome un'unica rendita imponibile.

Prestazione Energetica

L'abitazione è in classe energetica G come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 52379 rilasciato il 29.11.2013.

Non sono disponibili le certificazioni di conformità alle norme vigenti degli impianti tecnologici.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: libero

La Spezia, lì 03/09/2026

Il Liquidatore
Avv. Simona Zini