

TRIBUNALE DELLA SPEZIA**Sezione Fallimentare****Liquidazione giudiziale n. 23/2024****Giudice Delegato:** Dott. G.G. Gaggioli**Liquidatore Giudiziale:** Dott. Gianluca Beverini**Professionista delegato:** Avv. Silvia Scali

L'avv. Silvia Scali, con studio alla Spezia, Via Vittorio Veneto n. 155, nell'interesse del dott. Gianluca Beverini, Liquidatore Giudiziale della Liquidazione Giudiziale n. 19/2014 del Tribunale della Spezia, quale professionista delegato in forza di autorizzazione del G.D. rilasciata con provvedimento de 19.06.2026

AVVISA

che presso la **SALA ASTE del Tribunale della Spezia**, Viale Italia n. 142, piano terra, si procederà alla vendita dei seguenti beni immobili con modalità di vendita sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M. n. 32/2015, dei seguenti beni immobili:

LOTTO 2

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto in autorimessa comune, non delimitato da segnaletica di 12 mq situato al piano seminterrato del fabbricato di Via Buonviaggio n. 205 F, quartiere Montepertico.

L'accesso avviene dalla rampa carrabile che si diparte dalla strada privata ed attraverso un corridoio condominiale.

Dati catastali: Catasto Fabbricati — Foglio 17, Particella 810, Sub. 41 - C/6 — Posto auto

Coerenze: il posto auto confina a nord con posto auto sub 42; ad est con corridoio condominiale; a sud con posto auto sub 40 e ad ovest con terrapieno.

Il posto auto è condizionato dalla presenza di un pilastro strutturale che ne limita la relativa superficie utile.

Con le seguenti modalità:

vendita senza incanto con modalità sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M. n. 32/2015

- **Data della vendita: 15 dicembre 2026 alle ore 10,30**
 - **Valore di perizia e prezzo base: € 7.000,00**
 - **Offerta minima ex art. 569, terzo comma C.P.C., non inferiore a € 5.250,00**
 - **Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 C.P.C: € 105,00**
- codice IBAN IT97I0623010705000041964303 in caso di offerta telematica:

il bonifico dovrà contenere la descrizione *“Tribunale Sp Liquidazione giudiziale rg 23 2024 lotto 2 cauzione S.do prezzo avv. Scali”*.

LOTTO 4

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale uso ufficio di mq 70 situata al piano primo sottostrada del fabbricato di Via Liguria n. 19 alla Spezia, quartiere Bragarina.

L'accesso avviene dalle scale condominiali.

Dati catastali: foglio 43 particella 15 sub. 9 (catasto fabbricati), z.c. 1, cat. A/10, cl. 1[^], consistenza 3,5 vani - Superficie catastale 71 m², rendita 1.382,81 euro, indirizzo catastale: Via Liguria n. 19, piano: S1.

Coerenze: l'unità confina con il vano scale e con il terrapieno.

L'unità immobiliare, nonostante risulti censita come ufficio, risulta utilizzata come cantina.

Con le seguenti modalità:

vendita senza incanto con modalità sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M. n. 32/2015

- **Data della vendita: 15 dicembre 2026 alle ore 11,15**
- **Valore di perizia e prezzo base: € 45.500,00**
- **Offerta minima ex art. 569, terzo comma C.P.C., non inferiore ad € 34.125,00**
- **Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 C.P.C.: € 700,00**
- codice IBAN in caso di offerta telematica: IT94K0623010705000041964404

il bonifico dovrà contenere la descrizione *“Tribunale Sp Liquidazione Giudiziale Rg 23 2024 Lotto 4 Cauzione S.do Prezzo Avv. Scali”*.

Silvia Scali

Via Giacomo Doria, 3 La Spezia

0187.506667

silvia.scali@silviascali.it

WWW.CGSLEGAL.IT

LOTTO 7

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cantina di mq 16,00 al piano terra del complesso immobiliare di Via Podgora n. 16 alla Spezia, quartiere Colli. L'accesso avviene dal corridoio condominiale mediante una rampa carrabile che si diparte dalla Via dei Colli.

Dati catastali: foglio 14 particella 1441 sub. 27 (catasto fabbricati), z.c. 1, cat. C/2, cl. 2^a, consistenza 12 m² - Superficie catastale 16 m², rendita 33,47 euro, indirizzo catastale: Via Podgora n. 16, piano: T.

Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord-est con il corridoio condominiale/spazio di manovra box; a est sud-est con box sub 26, a sud-ovest il terrapieno, a nord-ovest le scale e sottoscala condominiale.

il locale è internamente comunicante con un'intercapedine e un sottoscala di competenza condominiale, pertanto, spazi esclusi dalla consistenza dello stesso bene

Con le seguenti modalità:

vendita senza incanto con modalità sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M. n. 32/2015

- **Data della vendita: 15 dicembre 2026 alle ore 12,00**
- **Valore di perizia e prezzo base: € 5.600,00**
- **Offerta minima ex art. 569, terzo comma C.P.C., non inferiore ad € 4.200,00**
- **Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 C.P.C.**
- codice IBAN in caso di offerta telematica: IT91M0623010705000041964505

il bonifico dovrà contenere la descrizione *"Tribunale Sp Liquidazione Giudiziale Rg 23 2024 Lotto 7 Cauzione S.do Prezzo Avv. Scali Silvia"*.

Ogni ulteriore informazione è reperibile nella perizia a firma del Geom. Mauro Lenzi.

La presente vendita è soggetta, a seconda del soggetto aggiudicatario, al regime fiscale dell'IVA sul prezzo di aggiudicazione.

VENDITA SENZA INCANTO

Modalità sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M. n. 32/2015

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Le offerte possono essere presentate con modalità telematica o in forma tradizionale 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 "Modalità di presentazione dell'offerta telematica".

Le offerte con modalità cartacea dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato alla Spezia, Via Giacomo Doria 3 previo appuntamento telefonico al numero 335 5255525 o tramite e-mail all'indirizzo silvia.scali@cgslegal.it 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, che potrà essere pari o superiore al prezzo base d'asta: nel caso specifico possono essere presentate le seguenti offerte, a pena di inefficacia:
 - offerta non inferiore ad euro 5.250,00 (quanto al lotto 2)
 - offerta non inferiore ad euro 34.125,00 (quanto al lotto 4)
 - offerta non inferiore ad euro 4.200,00 (quanto al lotto 7)
- breve descrizione e dati censuari del lotto per il quale si propone l'offerta;
- indicazione del termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese. Il termine non potrà essere superiore a 120 giorni;
- indicazione del regime fiscale da applicare ai fini della liquidazione dell'imposta di registro, incluse eventuali agevolazioni prima casa, prezzo-valore e 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, assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato a: "", a titolo di cauzione;
- in caso di offerta in forma telematica, copia della contabile del versamento del bonifico effettuato sul conto corrente le cui coordinate sono indicate in espositiva.
- Il bonifico dovrà contenere la descrizione *"Tribunale Sp Liquidazione Giudiziale Rg 23 2024 Lotto N... Cauzione S.do Prezzo Avv. Scali Silvia"* 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 e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata a 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 e inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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 d'asta.

Per evitare la mancata o incompleta 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.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare un'e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call center al numero 884 780013, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

Presso il Tribunale della Spezia, piano 3°, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00, è attivo uno sportello informativo presso il quale è possibile ricevere:

- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare a una gara telematica;
- informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma Spazio-aste.

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 (in caso di offerta telematica) si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato alla procedura esecutiva (aperto presso Carispezia Credit Agricole) e relativo al lotto cui si riferisce l'offerta (le coordinate dei c/c relativi ai singoli lotti sono specificate nel presente avviso di vendita prima della descrizione di ciascun lotto) con la seguente causale, comprensiva dell'esatta indicazione del lotto per cui si presenta l'offerta: *“Tribunale Sp Liquidazione Giudiziale Rg 23 2024 Lotto N... Cauzione S.do Prezzo Adv. Scali Silvia”*

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

Il versamento della cauzione dovrà 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 extraeuropei, il versamento dovrà essere effettuato almeno dieci giorni prima dell'asta e la disposizione dovrà essere eseguita in moneta euro.

In 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 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 entro 48 ore dalla vendita.

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura di tutte le buste cartacee avverrà il giorno 15 dicembre 2026 alle ore 9,45 presso la SALA ASTE del Tribunale della Spezia – piano terra – Viale Italia n. 142

Conseguentemente tutti gli offerenti che abbiano presentato offerta cartacea (per i lotti 1, 2 e 3) dovranno essere presenti in Sala Aste all'ora suindicata per l'apertura di tutte le buste pervenute.

Si procederà, quindi, alla vendita dei singoli lotti negli orari come sopra specificati nella descrizione dei rispettivi lotti e, segnatamente:

LOTTO 2 – 15.12.2026 ore 10.30

LOTTO 4 – 15.12. 2026 ore 11.15

LOTTO 4 – 15.12. 2026 ore 12.00

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti che intendono partecipare secondo le modalità di seguito riportate.

Presso la Sala Aste del Tribunale della Spezia, piano terra, saranno aperte le buste con le seguenti modalità:

1. le buste presentate con modalità tradizionale cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti, se presenti, e saranno abbinate ai relativi lotti di cui al presente avviso;
2. le buste cartacee saranno poi inserite nella piattaforma, all'ora indicata nel presente avviso, a cura del delegato, onde consentirne la conoscenza anche agli utenti connessi telematicamente;
3. le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del Gestore www.spazioaste.it, che consente la visione delle operazioni agli offerenti connessi alla piattaforma e agli offerenti presenti in aula.

Chi avrà optato per la presentazione dell'offerta cartacea dovrà essere presente in aula, mentre chi avrà optato per la presentazione dell'offerta telematica potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e di connessione a Internet.

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. Il medesimo invito verrà trasmesso da Astalegale.net anche tramite SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente in sede di compilazione dell'offerta telematica.

Per gli offerenti che avranno depositato l'offerta in forma cartacea, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita, che ne controllerà la regolarità al momento dell'inserimento nella piattaforma.

Si procederà all'esame delle offerte cartacee e telematiche con le seguenti avvertenze.

In caso di unica offerta

Se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta indicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Si provvederà, in ogni caso, a una gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

I rilanci e le osservazioni in chat di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale Astalegale.net e resi visibili agli altri partecipanti e al delegato alla vendita, nonché riprodotti nel relativo verbale.

Ciascun offerente, sia presente in aula sia partecipante da remoto, avrà a disposizione tre minuti per effettuare i rilanci. Astalegale.net allestisce e visualizza sul portale www.spazioaste.it un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella perizia di stima, pubblicata sui siti www.astalegale.net e www.tribunale.laspezia.it e disponibile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato.

Si precisa che gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 dei beni risale al momento del deposito delle perizie, compresi i giudizi di conformità.

Nella vendita forzata non opera la garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c.

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

1. se l'offerente è persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile e regime patrimoniale, se coniugato.
2. se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
3. se l'offerente è minorenne, la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
4. se l'offerente 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 aggiornata;
5. nel caso in cui l'offerente sia un cittadino straniero, si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 286/1998 e al D.P.R. 394/1999 e successive modificazioni e integrazioni;
6. nel caso di cittadino straniero non appartenente a uno Stato membro della Comunità europea, è necessaria anche la fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità;
7. 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" ai sensi dell'art. 579 c.p.c.;
- 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 un 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;
- immediatamente dopo l'eventuale gara, gli assegni depositati a titolo di cauzione saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari.

INEFFICACIA DELL'OFFERTA

Ai sensi dell'art. 571, terzo comma, c.p.c., l'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
- se è inferiore al prezzo stabilito nel presente avviso;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità ivi indicate;
- se l'offerente non ha sottoscritto l'offerta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE

Il saldo prezzo, dedotta la cauzione prestata, dovrà essere effettuato entro il termine indicato in offerta o, comunque, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato a "*Tribunale Sp Liquidazione Giudiziale Rg 23 2024 Lotto N... Cauzione S.do Prezzo Avv. Scali Silvia*" da depositarsi presso lo studio del sottoscritto delegato, oppure a mezzo bonifico bancario con le modalità già indicate.

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, nella misura pari al 20% per gli immobili urbani o al 25% per i terreni del prezzo di aggiudicazione. Detto importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario nel termine previsto e con le modalità indicate per il saldo prezzo, mediante separato assegno circolare presso lo studio del sottoscritto delegato.

La liquidazione delle imposte sarà eseguita dall'Agenzia delle Entrate dopo la pronuncia del decreto di trasferimento.

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 cauzione prestata ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Il professionista delegato provvederà agli adempimenti successivi all'aggiudicazione, ovvero alla predisposizione del decreto di trasferimento e agli adempimenti di cui all'art. 591-bis, secondo comma, n. 11, c.p.c. Il relativo compenso verrà posto a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 179-bis, ultimo comma, disp. att. c.p.c., nella misura del 50% ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227.

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

Il professionista delegato provvederà, dopo l'emissione del decreto di trasferimento, alla cancellazione di tutte le formalità iscritte e trascritte sul bene oggetto di trasferimento.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere adempiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ad eccezione dell'esame delle offerte e degli eventuali incanti, che avranno luogo presso il Tribunale della Spezia, Viale Italia n. 142, piano terra, Sala Aste.

Ai sensi dell'art. 2, lettera g), D.M. 32/2015, per vendita sincrona mista si intende la modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto nella quale i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando davanti al professionista delegato.

Per visitare l'immobile è necessario accedere al Portale delle Vendite Pubbliche oppure contattare il dott. Gianluca Beverini

La Spezia, 5 ottobre 2026

Firmato digitalmente da: **Avv. Silvia Scali**
 Luogo: La Spezia
 Data: 26/10/2026 12:30:00
Silvia Scali