

TRIBUNALE DI LA SPEZIA**Avviso di vendita mediante procedura competitiva****Procedura di liquidazione controllata ex artt. 268 – 269 CCII****Tribunale della Spezia N. R.G. 60/2025****Giudice Delegato: Dott. Sebastiano Zerbone****Liquidatore: Avv. Silvia Scali**

La sottoscritta Avv. Silvia Scali, nominato liquidatore ex art 270 CCII, in esecuzione della sentenza n. 28/2025 del 22.07.2025, che ha dichiarato aperta la procedura di liquidazione controllata, pone in vendita il seguente bene immobile:

LOTTO UNICO**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Quota di 1/6 di piena proprietà di appartamento sito alla Spezia, Via Picco 47 , della superficie commerciale di 71,00 mq.

L'appartamento è porzione di un edificio condominiale di vecchia costruzione, risalente alla prima metà degli anni '50 del 1900.

L'abitazione è posta al secondo piano, ha accesso dalla passerella di proprietà esclusiva che sovrasta il cortile, ed è composta da un corridoio d'ingresso che disimpegna un soggiorno, una sala pranzo con balcone, una camera, una cucina ed un servizio igienico. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, presenta finiture di tipo ordinario e si trova in normali condizioni generali di conservazione e manutenzione.

Il fabbricato di forma geometrica regolare, è elevato per quattro piani fuori terra, con fondi commerciali al piano terra e appartamenti d'abitazione distribuiti sui tre piani soprastanti mediante il corpo scale ed un ampio cortile interno che si diparte dal primo piano.

Il fabbricato non è dotato di impianto di ascensore, ma è stato installato un impianto servoscala condominiale, le parti comuni si presentano in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1950.

Identificazione catastale: foglio 37 particella 101 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 71 mq, rendita 418,33 euro, indirizzo catastale: Via Alberto Picco 47, piano: 2 Interno 9.

Coerenze: ai lati appartamento censito con il sub 11, appartamento censito con il sub 13 e vano scala condominiale.

Stato di possesso: occupato da comproprietaria con diritto di abitazione.

Conformità Edilizia: Sono state rilevate le seguenti difformità: Rimozione di una parete interna divisoria tra il locale soggiorno e il disimpegno (normativa di riferimento: DPR 380/2001).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Silvia Scali

Via Giacomo Doria, 3 La Spezia

0187.506667

silvia.scali@silviascali.it

WWW.CGSLEGAL.IT



Conformità Catastale: Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale, datata 31/01/1955, oltre a non riportare la variazione interna rilevata per difformità edilizia, presenta errori grafici, riguardo l'ubicazione della porta del locale igienico e della finestra di una camera, e l'indicazione dell'altezza interna, in m. 3,20, in luogo dei m. 3,00 reali

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Il tutto come meglio descritto nella perizia del 15.4.2026 redatta dall'esperto stimatore Dott. Germana Fregni.

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

Data della vendita: 22 settembre 2026 alle ore 11,15

- **Valore di perizia e prezzo base: € 17.000,00**
- **Offerta minima** ex art. 569, terzo comma C.P.C., non inferiore a: **€ 12.750,00**
- **Rilancio minimo** in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 C.P.C.: **€ 400,00**
- **codice IBAN** in caso di offerta telematica: **IT65V0623010705000041934290**

il bonifico dovrà contenere la descrizione "Liq. Contr. N 8.2025 Leader S.A.S di Paolini Claudio e Paolini Claudio L3.2012"

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.**

L'offerta con modalità cartacea deve essere depositata presso lo studio del Professionista Delegato alla Spezia, via Giacomo Doria 3 (previo appuntamento telefonico 0187/506667 –3355255525), in busta chiusa sulla quale non deve essere annotato alcun dato.

L'offerta deve contenere le seguenti indicazioni:

- dati personali e attestazioni indicate nelle **ulteriori prescrizioni sulle vendite immobiliari** riportate in calce; il prezzo offerto potrà essere pari o superiore al prezzo base d'asta; è peraltro possibile offrire un prezzo inferiore fino al 25 % rispetto al prezzo base indicato (nel caso specifico possono essere presentate offerte non inferiori a € 12.750,00 a pena di inefficacia)
- 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. È possibile presentare istanza motivata per il versamento del saldo prezzo in rate mensili in un termine massimo di 12 mesi;
- 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 cartacea: assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto intestato a: Liq. Contr. N 8.2025 Leader S.A.S di Paolini Claudio e Paolini Claudio L3.2012" a titolo di cauzione;

in caso di offerta in forma telematica: copia della contabile del versamento del bonifico che dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura relativo al lotto di riferimento, aperto presso Credit Agricole Carispezia, le cui

coordinate sono espressamente indicate nel presente avviso di vendita, dovrà contenere la seguente descrizione: “*versamento cauzione R.G. n.29.2025 Tribunale della Spezia*” e dovrà essere pari (almeno) 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 dell’offerta stessa;

- eventuale istanza di ammissione al pagamento rateale del prezzo adeguatamente motivata.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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.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 dal 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 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.

Onde evitare la non completa e quindi la 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.

Assistenza

Per assistenza e supporto tecnico nella predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica nonché per ricevere informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all’uso della piattaforma Spaziaste l’utente:

- può inviare una e-mail all’indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 884 780013 dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, esclusi i giorni festivi;
- può accedere allo sportello informativo attivo presso il Tribunale della Spezia, nei locali siti al piano terzo, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00.

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 (almeno) 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) con la seguente causale “*versamento cauzione R.G. n. 29.2025 Tribunale della Spezia*”.

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

Il versamento della cauzione andrà 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 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 nell'offerta, entro 48 ore dalla vendita

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura di tutte le buste cartacee avverrà il giorno 22 settembre 2026 ore 11,15 presso la SALA ASTE del Tribunale della Spezia – piano terra – Viale Italia n. 142

Consequentemente tutti gli offerenti che abbiano presentato offerta cartacea dovranno essere presenti in Sala Aste all'ora suindicata per l'apertura di tutte le buste pervenute.

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.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Il giorno 22 settembre 2026 ore 11,15 (ora di apertura delle buste) presso la SALA ASTE del Tribunale della Spezia – piano Terra – saranno aperte le buste con le seguenti modalità:

- a) le buste presentate con **modalità tradizionale cartacea** saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite unitamente al loro contenuto 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.

Chi avrà optato per la presentazione dell'offerta cartacea dovrà essere personalmente presente in aula.

Chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta dovrà partecipare alla vendita telematica, ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, Astalegal.net invierà le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e l'invito a connettersi direttamente all'indirizzo di posta elettronica certificata ed al recapito di telefonia mobile, indicati nell'offerta telematica.

Il delegato procede all'esame della regolarità delle offerte cartacee e telematiche ed alla procedura di vendita con le seguenti modalità:

IN CASO DI UNICA OFFERTA

- se l'offerta è di importo pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso si procede all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario, salvo che ricorra una delle seguenti ipotesi: 1) il delegato ritiene di poter conseguire



- un maggior importo con una nuova vendita; 2) almeno uno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.P.C.

IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE, si procederà alla gara tra gli offerenti partendo dall'importo offerto più alto ai sensi dell'art. 572 C.P.C.

I rilanci e le osservazioni in chat di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale Astelegale.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.

Astelegale.net allestisce e consente la visualizzazione del decorrere del termine fissato per la formulazione dei rilanci sul portale www.spazioaste.it, tramite un sistema automatico.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

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

L'immobile è venduto 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 da 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 necessario allegare 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;
- ognuno, tranne il debitore, è ammesso a partecipare alla vendita;
- 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;
- è possibile presentare istanza motivata per il versamento del saldo prezzo in rate mensili in un termine massimo di 12 mesi ai sensi dell'art. 571 C.P.C.
- l'aggiudicatario, previo deposito di istanza al Giudice dell'Esecuzione, potrà chiedere di essere autorizzato all'immissione nel possesso dell'immobile venduto ai sensi dell'art. 574 C.P.C.;
- 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;
- nel caso in cui siano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 C.P.C., se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, verrà disposta l'assegnazione;
- in caso di gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 C.P.C. il rilancio minimo è indicato in calce alla descrizione di ciascun lotto posto in vendita.
- Immediatamente dopo l'eventuale gara, gli importi 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 fatta per importo inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità sopra indicate.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE

Il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, dovrà essere corrisposto entro il termine indicato in offerta o, comunque entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Liq. Contr. N 8.2025 Leader S.A.S di Paolini Claudio e Paolini Claudio L3.2012" da depositarsi presso lo studio del sottoscritto delegato oppure a mezzo bonifico sul conto corrente bancario il cui IBAN è indicato in calce alla descrizione del lotto.

Saranno considerati validi soltanto i versamenti e le rimesse accreditati sul conto corrente entro la scadenza del termine.

Le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario comprese le imposte di registro e/o l'IVA 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, mediante separato assegno circolare presso lo studio del sottoscritto delegato oppure a

mezzo bonifico su conto corrente il cui IBAN verrà comunicato, previa richiesta formulata con congruo anticipo dall'aggiudicatario.

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.

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.

VERSAMENTO RATEALE DEL SALDO PREZZO E FONDO SPESE

Il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, dovrà essere versato -ratealmente- nel termine indicato nell'offerta sul conto corrente che sarà comunicato dal professionista delegato.

Le rate dovranno essere corrisposte a cadenza mensile, la prima entro trenta giorni dalla data di aggiudicazione.

Contestualmente al versamento della rata finale, l'aggiudicatario dovrà versare l'importo dovuto a titolo di fondo spese, quantificato con le modalità indicate nel paragrafo precedente, su apposito conto corrente comunicato a cura del delegato alla vendita o in alternativa a mezzo assegno circolare da depositare presso lo studio del suddetto professionista delegato.

In caso di mancato versamento di una sola rata e/o del fondo spese, l'aggiudicazione sarà revocata con decreto del Giudice dell'Esecuzione e l'aggiudicatario perderà, a titolo di multa, le rate già versate e la cauzione (art. 587 C.P.C.).

Nel caso in cui l'aggiudicatario fosse stato immesso nel possesso anticipato dell'immobile venduto, il decreto di decadenza sarà titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile, da eseguirsi a cura del custode.

VERSAMENTO DIRETTO AL CREDITORE FONDIARIO DEL SALDO PREZZO

Nel caso in cui il creditore procedesse in virtù di mutuo fondiario parte del prezzo dovrà essere versata ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 385/1993.

Il delegato, quindi, comunicherà quale parte del prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario indicando altresì le modalità per il versamento, e quale parte del prezzo dovrà essere versato a favore della procedura esecutiva nel termine indicato in offerta o, comunque, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione.

Nel caso in cui l'aggiudicatario usufruisca del versamento rateale, ferme restando le modalità di versamento del fondo spese, il delegato provvederà a versare la quota parte del residuo prezzo come sopra determinata al creditore fondiario nel momento in cui le rate versate avranno raggiunto la concorrenza di detta quota.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Il professionista delegato 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 ex 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 cancellazioni delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura.

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, prelevando le somme necessarie a tale scopo direttamente dal ricavato della vendita.

Non saranno cancellate le domande giudiziali, le domande di assegnazione della casa coniugale e le locazioni ultrannuali 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 dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio ad eccezione dell'esame delle offerte nonché degli eventuali incanti (che avranno luogo presso la sala Aste del Tribunale della Spezia – piano terra). 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 delegato.

Per visitare l'immobile è necessario accedere al Portale delle Vendite Pubbliche seguendo la procedura ivi indicata.

Si avverte espressamente che maggiori informazioni inerenti agli immobili potranno essere fornite a chiunque ne abbia interesse dal Custode e Professionista Delegato alla Vendita.

La Spezia, 26 giugno 2026

Avv. Silvia Scali