

TRIBUNALE DELLA SPEZIA

R.G. 17/2025

Liquidazione controllata del patrimonio ex art. 268 CCII: si [REDACTED]

Giudice Delegato: dott. Gabriele Giovanni Gaggioli

Liquidatore: avv. Noemi Graceffo

AVVISO DI VENDITA

A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ARTT. 275 - 216 CCII

2° esperimento

La sottoscritta avvocato Noemi Graceffo (codice fiscale GRCNMO90H56A0890), nata ad Agrigento il 16 giugno 1990, nominata Liquidatore nella procedura in oggetto relativa al debitore [REDACTED]), residente in Follo (SP), Via Brigate Partigiane n. 32, premette quanto segue.

Con sentenza n. 40/2025, emessa in data 24 luglio 2025 e pubblicata in data 31 luglio 2025, il Tribunale della Spezia ha dichiarato l'apertura della liquidazione controllata del [REDACTED] Giudice Delegato il dott. Gabriele Giovanni Gaggioli e Liquidatore la scrivente.

Con provvedimento del 9 gennaio 2026, il Giudice Delegato ha approvato il programma di liquidazione depositato in data 17 novembre 2025, il quale prevede la vendita dell'unità immobiliare in un lotto unico mediante procedura competitiva telematica a mezzo del soggetto specializzato Gruppo Edicom S.p.A. e, qualora l'esperimento si riveli infruttuoso, esperimenti successivi con ribasso del prezzo base nella misura del 25% per ciascun tentativo.

Il primo esperimento di vendita, svoltosi dal 29.9.2026 al 1.10.2026 al prezzo base d'asta di Euro 28.500,00, è andato deserto per mancanza di offerte, come risulta dalla relazione finale di gara trasmessa dal Commissionario in data 1.10.2026.

Occorre pertanto procedere, in esecuzione del programma di liquidazione, al secondo esperimento di vendita al prezzo base ribassato del 25%, pari a Euro 21.375,00.

Tutto ciò premesso, la sottoscritta Liquidatrice

AVVISA

che a decorrere dal giorno 1.12.2026 (con inizio alle ore 12.00) al giorno 3.12.2026 (con termine alle ore 12.00) avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it/www.garavirtuale.it del seguente lotto:

- **Lotto unico:** Piena ed intera proprietà di unità immobiliare Appartamento sito nel Comune di Follo (SP), Via Brigate Partigiane n. 32
- **Dati Catastali:** N.C.E.U. Comune di Follo, Foglio 19, mappale 484, sub. 5, Piano 2, Categoria A/3, Classe 4, Vani 2,5, Rendita Catastale € 139,44.
- **Composizione:** L'unità è composta da cucina, una camera e un bagno, per una superficie lorda di 50 mq.
- **Valore di perizia:** Euro 38.000,00.
- **Base d'asta:** Euro 21.375,00 (prezzo base del primo esperimento, pari a Euro 28.500,00, ribassato del 25%).
- **Offerta minima:** non inferiore al prezzo base d'asta.
- **Rilancio minimo:** Euro 1.000,00.
- **Cauzione:** 10%.

STATO DI POSSESSO: occupato da debitore; la liberazione avverrà a seguito dell'aggiudicazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI: ipoteca volontaria a favore di Stone SPV S.r.l. (già Banco BPM S.p.A.) e trascrizione di pignoramento immobiliare, delle quali potrà essere ordinata la cancellazione come indicato al successivo punto 33).

Per una migliore individuazione dell'immobile e delle sue caratteristiche si rimanda alla perizia di stima redatta dal perito incaricato geom. Ivan Legge.

Si precisa che l'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Trattandosi di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale, effettuata a seguito di una procedura competitiva, assimilabile quindi a una vendita coattiva, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non

considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

La parte venditrice non presta né la garanzia per vizi o mancanza di qualità dell'immobile, del suolo e del sottosuolo sul quale lo stesso insiste, né la garanzia della conformità degli impianti alla normativa vigente, al momento della loro realizzazione ed alla data del trasferimento, in materia di sicurezza, il cui adeguamento verrà pertanto sostenuto, se del caso, dalla parte Acquirente, né la garanzia di conformità urbanistica. La Procedura non assume, inoltre, alcuna responsabilità per evizione.

La Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenuti nella perizia relativa al bene oggetto di vendita, ivi incluse le volumetrie indicativamente inserite in perizia, intendendosi liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo.

Eventuali adeguamenti alle normative vigenti e eventuali abusi edilizi, anche se suscettibili di sanatoria, relativamente al bene immobile, saranno a totale carico dell'aggiudicatario, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo. In particolare, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché avvii il procedimento di sanatoria degli abusi entro 120 giorni dall'atto. Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto del bene a proprie spese, cura, onere e responsabilità.

In ogni caso, ferma la identificazione catastale, prevarrà quanto indicato nell'atto di trasferimento.

Esclusivamente sui concorrenti grava l'onere di verificare la sussistenza di eventuali modificazioni urbanistiche intervenute successivamente al deposito della perizia di stima.

Esclusivamente sui concorrenti gravano gli eventuali costi per lo smaltimento di rifiuti e, comunque, per la liberazione dell'immobile dai mobili che lo occupano.

La sottoscritta Liquidatrice, tutto quanto sopra premesso,

COMUNICA

1) che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it/www.garavirtuale.it, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;

2) che, al momento della registrazione, a ciascun utente verrà richiesto di scegliere un nome utente ed una *password*, allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;

3) che, se l'offerente è una persona giuridica, dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione, indicando la denominazione o ragione sociale, la sede, la partita IVA e il numero di iscrizione al Registro delle Imprese ed allegando l'eventuale documentazione richiesta;

4) che, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà provvedere ad indicare alla procedura, prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro, se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima dell'atto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione del bene dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.;

5) che, se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni, potrà acquistare l'immobile all'asta in comunione, fornendo alla procedura, prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria;

6) che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti del soggetto rappresentato nonché del lotto unico in vendita per il quale intende procedere, inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it;

7) che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di carta d'identità in corso di validità e di codice fiscale sia del delegato che del delegante, inviando la predetta documentazione all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;

8) che, in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di carta d'identità in corso di validità e di codice fiscale sia del delegato che del

delegante, oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante, inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;

9) che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;

10) che, in ogni caso, non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";

11) che, terminata la gara, verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;

12) che, all'esito della gara telematica, il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della scrivente liquidatrice la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);

13) che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;

14) che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;

15) che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;

16) che, per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale) sul conto corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa**;

Il bonifico dovrà contenere nella causale: Tribunale della Spezia RG n. 17/2025 – LIQ. CONTROLLATA G [REDACTED] – 2° esperimento e quanto indicato nel portale (id asta). L'accredito, nel conto indicato **dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara**.

In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi,

riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, **pena l'esclusione dalla partecipazione alla gara**;

17) che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito, il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta dell'interessato, nel più breve tempo possibile dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;

18) che le somme incamerate dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;

19) che il Commissionario porrà a carico dell'acquirente i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione, pari a: 3% oltre iva per l'attività svolta (fino a Euro 150.000); 2% oltre iva per l'attività svolta (da Euro 150.000 fino a Euro 700.000);

20) **che il pagamento del saldo di aggiudicazione** dovrà essere effettuato dal vincitore al termine della gara e comunque **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente** bancario che verrà indicato dalla scrivente liquidatrice;

21) che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario, come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. I compensi del Commissionario, oltre iva di legge, dovranno essere versati direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria**, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento;

22) che, in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto

che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti al Gruppo Edicom S.p.A. per l'attività svolta dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto;

23) che, qualora la scrivente di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte della scrivente, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;

24) che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati;

25) che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene posto in asta;

26) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;

27) che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal geom. Ivan Legge e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it;

28) che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

29) che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;

30) che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;

31) che, relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso, si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;

32) che le spese notarili per l'atto di trasferimento, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per

l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni;

33) che le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione controllata, potranno essere cancellate, a cura dell'aggiudicatario/i, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili;

34) che la presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge;

35) che l'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente, ove esistenti;

36) che gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;

37) che copia del presente avviso sarà pubblicata all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490, co. 1, c.p.c.;

38) che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31.10.2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it;

39) che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuati dal Commissionario.

La Spezia, 5.10.2026

Il Liquidatore

(avv. Noemi Graceffo)

