

TRIBUNALE DELLA SPEZIA

R.G. 10/2024

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

Giudice Delegato: dott.ssa Tiziana Lottini

Liquidatore: avv. Noemi Graceffo

*

AVVISO DI VENDITA

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

1° esperimento

La sottoscritta avvocato Noemi Graceffo (codice fiscale GRCNMO90H56A0890), nata ad Agrigento il 16 giugno 1990 e residente in La Spezia, Via Gioberti, n. 18, con studio professionale in La Spezia, Via Tommaseo, n. 28, indirizzo e-mail noemi.graceffo@studioscatenaratti.it - pec noemi.graceffo@pec.it - tel. 0187 770350 – cell. 3292241419, in qualità di liquidatore nella procedura di liquidazione controllata del patrimonio per il debitore [REDACTED]

[REDACTED] PNT73002770456

AVVISA

che a decorrere dal giorno 19.11.2024 (con inizio alle ore 12,00) al giorno 21.11.2024 (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/i lotto/i:

Lotto unico: Piena ed intera proprietà di unità immobiliare in via Cisa Sud civico 171, località Bosco, zona semicentrale del Comune della Santo Stefano Magra, servita da viabilità ad elevato scorrimento (SS62 e A15), in presenza di servizi primari, secondari e terziari.

Trattasi di un'abitazione semindipendente, porzione di bifamiliare, che si sviluppa su due piani fuori terra, con pertinenziale giardino e posto auto scoperto

Identificazione catastale: l'abitazione è censita al Catasto dei Fabbricati con foglio 8 mappale 1459 sub. 1 Ctg.A/2 C1.2, vani 4, superficie catastale mq. 76, superficie escluse aree scoperte mq. 70 Rc € 361,52 p. T-1.

Il posto auto scoperto è censito al Catasto dei Fabbricati con foglio 8 mappale 1459 sub. 2 Ctg.C/6 Cl. 1 superficie catastale mq. 24 Rc € 32,23 p. T.

Valore di perizia: Euro 172.000,00 (centosettantaduemila/00).

Base d'asta: Euro 129.000,00 (centoventinovemila/00).

Offerta minima: non inferiore al prezzo base d'asta.

Rilancio minimo: Euro 5.000,00 (cinquemila/00).

Cauzione: 10%.

STATO DI POSSESSO: occupato dal debitore e dai beni dello stesso. Si segnala che l'immobile sarà liberato una volta avvenuta l'aggiudicazione dello stesso, nel termine dei 90 giorni stabiliti per il saldo prezzo e la stipula dell'atto di cessione. Nel medesimo termine, i beni mobili saranno asportati dal debitore.

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima redatte dal perito incaricato dott.ssa Germana Fregni e geom. Ivan Legge.

Si precisa che gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 dei beni. La parte

venditrice non presta né la garanzia per vizi o mancanza di qualità degli immobili, del suolo e del sottosuolo sul quale gli stessi insistono, 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 contenute nelle perizie relative ai beni che compongono i Lotti 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 ai beni immobili, 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 dei beni ricompresi nei Lotti a proprie spese, cura, onere e responsabilità. Esclusivamente sui concorrenti grava l'onere di verificare la sussistenza di eventuali modificazioni urbanistiche intervenute successivamente al deposito delle perizie di stima.

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.

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 della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni 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 un immobile all'asta in comunione, fornendo, prima del trasferimento del bene alla procedura, 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 della società 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) 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 di La Spezia RG n. 10/2024 – LIQ. CONTROLLATA [REDACTED] 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 alla 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 incamerante 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 a termine della gara e comunque **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente** bancario intestato R.G. 10/2024 [REDACTED], presso il Banco Desio e della Brianza filiale di La Spezia (piazzale Kennedy) con n. IBAN IT98 Y034 4010 7000 0000 0116 200.

21) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario, come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre iva di legge, dovrà essere versato 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 la possibilità al 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 dei beni posti in asta;

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

27) che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dalla dottoressa Germana Fregni e 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 eventuali spese notarili, 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 Liquidazione Giudiziale, 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 esitenti;

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 pubblicato 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 individuate dal Commissionario.

La Spezia, 20 settembre 2024

Il Liquidatore

(avv. Noemi Graceffo)

