TRIBUNALE DI LA SPEZIA

Sezione Crisi d'Impresa

Liquidazione Giudiziale Meridiana Immobiliare S.r.l.
N. 32 del 2023
G.D.: Dottor Gaggioli Gabriele Giovanni
Curatore: Dottor Davide Correrini

****

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI II ESPERIMENTO – RIDUZIONE DEL PREZZO DEL 15% RISPETTO ALL'ESPERIMENTO PRECEDENTE

Il Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 32/2023, Dottor Davide Correrini, conformemente al programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato e dagli organi della procedura, per mezzo della società Aste Business S.r.l., operante in qualità di soggetto specializzato ex art. 216 comma 2 del nuovo Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (CCII),

AVVISA

che è avviata la procedura competitiva per la vendita della piena ed intera proprietà di unità immobiliari ad uso accessorio alla residenza nel complesso residenziale denominato Parco del Ghiaretolo in Comune di Santo Stefano di Magra (SP) – frazione Ponzano alla località Madonnetta in Via G. Spadoni s.n.c. appresi alla procedura in questione, secondo la disciplina e le condizioni previste nel presente avviso.

Si evidenzia che, come meglio infra specificato, atteso il vincolo di pertinenzialità che grava sul box auto, il presente Lotto può essere offerto in vendita unicamente a soggetti proprietari di unità immobiliari principali (abitazioni) pose nel complesso residenziale sopra indicato. La partecipazione alla procedura competitiva è pertanto riservata a tutti gli interessati che, al momento della presentazione dell'offerta, siano proprietari di almeno un'unità immobiliare principale (abitazione) facente parte del complesso residenziale denominato Parco del Ghiaretolo.

L'asta senza incanto si svolgerà con **modalità telematica asincrona ex D.M. 32/2015** ai sensi dell'art. 216 comma 2 CCII, per mezzo del portale del Gestore della Vendita Telematica www.astebusiness.it, ove risulta identificata come segue:

Asta n. 32712 – Box auto e cantina ubicati in Santo Stefano di Magra (SP) – fraz.ne Ponzano alla località Madonnetta in Via G. Spadoni s.n.c. (LOTTO 17).

--

L'asta ha come oggetto la vendita dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di:

A) box auto pertinenziale in autorimessa comune nel complesso residenziale denominato Parco del Ghiaretolo al piano primo sotto strada; si compone oggi di un unico locale sviluppante la superficie complessiva lorda di circa 21 mq.
B) cantina pertinenziale al piano primo sotto strada; si compone di un unico locale sviluppante la superficie complessiva lorda di circa 13 mq.

Descrizione del lotto: Il box auto è posto immediatamente in prossimità dell'entrata al piano seminterrato e ricade nel sottosuolo dell'edificio E; la cantina nel sottosuolo dell'edificio B.
Entrambi i locali non presentano caratteristiche particolari o comunque diverse dalle caratteristiche degli altri box auto e delle altre cantine del complesso.

Descrizione generale: complesso immobiliare denominato Parco del Ghiaretolo posto alla località Madonnetta - frazione Ponzano del Comune di Santo Stefano Magra e di cui ai civici n. 10-12-14-16-18-20 della Via G. Spadoni. Il complesso comprende complessivamente 72 abitazioni dislocate in cinque blocchi rappresentati da altrettante palazzine articolate ciascuna in tre piani fuori terra e facenti capo a sei distinti vani scala. Ad ogni piano si aprono quattro portoncini relativi ad altrettante unità immobiliari. Caratterizzano gli edifici, dotati di facciate lisce intonacate al civile, rientranze di terrazzi a livello e porticati, trabeazioni di collegamento tra i vari corpi. Le coperture a falde coprono le volumetrie sottotetto, non residenziali benché dotate di proprie piccole bucature e lucernari, pertinenti per separate porzioni esclusive alle abitazioni dell'ultimo piano. Circondano le palazzine ampie aree scoperte delimitate da recinzioni in ferro su cordolo murario adibite a corti e giardini di proprietà privata delle abitazioni terranee. Gli edifici sono separati da viabilità pedonale che convoglia nella piazza d'uso pubblico centrale lastricata con autobloccanti ed attrezzata con giochi per bambini e con sedute ricavate sulle tettoie di copertura dei manufatti di aerazione del seminterrato. Dalla piazza ha accesso ciascuno dei vani scala; i relativi portoni si aprono sotto piccoli portici, posti al termine di un breve vialetto pedonale, ove trovano collocazione anche le cassette postali. I relativi infissi metallici sono completamente vetrati ed immettono in ampi e luminosi atrii pavimentati con elementi in ceramica chiara 50x50 cm (che paiono però offrire però poca resistenza allo scivolamento) rifiniti con zoccolino battiscopa in marmo di Carrara avente continuità nelle cornici delle porte di accesso alle abitazioni. Analoga pavimentazione ceramica è presente ai pianerottoli di arrivo e di interpiano; in marmo arabescato sono invece alzate dei gradini e la cornice sopra zoccolino delle scale. Gli impianti di ascensore servono tutti piani degli edifici e consentono di raggiungere anche il piano seminterrato dove sono le cantine (complessivamente in numero di 85) e da queste i box auto (complessivamente in numero di 80). **Per lo stato di manutenzione ed il funzionamento degli impianti**

condominiali (ascensore, video citofono, riscaldamento, ecc.) nei singoli edifici si rimanda alla "Relazione Generale" redatta dal tecnico incaricato geom. Donatella Remedi.

Conformità catastale: La planimetria catastale del box auto corrisponde allo stato (illegittimo) dei luoghi anche se l'altezza utile vi è indicata in m. 2,50 anziché in m. 2,60 circa come rilevato; la planimetria della cantina corrisponde allo stato dei luoghi anche se l'altezza utile vi è indicata in m. 2,50 anziché in m. 2,75 circa come rilevato. Gli aggiornamenti catastali eventualmente necessari resteranno comunque a carico dell'Aggiudicatario.

Regolarità urbanistica: Le dimensioni del box auto sono state rilevate in m. 7,60 x 2,70 circa per una superficie complessiva di circa 21 mq dei quali, però, solo 16 mq circa (lordi 18 mq) risultano leciti in quanto il locale è stato realizzato con lunghezza di circa 1,5 m oltre a quanto consentito.

L'Aggiudicatario dovrà quindi ricondurre le dimensioni a quelle lecite con pratica edilizia da concordare con l'Ufficio tecnico comunale ma che preveda quanto meno la costruzione di una parete interna onde realizzare un'intercapedine sigillata ed inaccessibile. Relativamente all'intero piano interrato, al momento non agibile, tutte le spese per conseguirne la conformità edilizia nonché per effettuare gli interventi di adeguamento necessari a regolarizzare i box alla normativa antincendio, faranno esclusivo carico al super-condominio ed all'Aggiudicatario in proporzione alle relative spettanze con modalità da verificare a cura dell'Aggiudicatario medesimo e come per Legge. Qualora non fosse possibile mantenere il box auto nelle condizioni attuali (volumetria chiusa) l'Aggiudicatario dovrà ricondurre lo stesso a posto auto (volumetria aperta) come previsto dal Permesso di Costruire in sanatoria n. 1/2017.

Altre informazioni: In virtù di atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal Costruttore, benché non trascritto, non può essere modificata la destinazione ad uso parcheggio pertinenziale del box auto e lo stesso non può essere venduto autonomamente. Si richiama sul punto quanto riportato nella "Relazione Generale" redatta dal tecnico incaricato geom. Donatella Remedi. Per tale vincolo di pertinenzialità che grava il box auto, il presente lotto può essere offerto in vendita unicamente a soggetti proprietari di unità immobiliari principali (abitazioni) del complesso.

Stato di possesso: Il box auto è completamente sgombro, la cantina è occupata da oggetti vari da avviare a discarica. Le unità immobiliari verranno trasferite all'acquirente libere da persone e cose.

Proprietà: Piena ed intera proprietà.

Identificazione catastale:

A - foglio 9 mappale 2686 sub. 221 – cat. C/6 di cl. 2 di mq. 21 con superficie catastale 23 mq e rendita di € 33,62.

B - foglio 9 mappale 2686 sub. 100 – cat. C/2 di cl. 2 di mq. 13 con superficie catastale di 14 mq e rendita di € 20,81.

Valori di perizia:

A) box auto di superficie lecita 18 mq - € 8.900,00
B) cantina di superficie lorda 14 mq - 4.000,00

Il prezzo <u>base d'asta</u> del LOTTO è fissato in € 10.965,00= (EURO diecimilanovecentosessantacinque/00), pari al valore di stima ridotto del 15% oltre a spese, imposte e tasse.

Offerta minima € **8.223,75** = (EURO ottomiladuecentoventitre/75), pari al 75% del prezzo base.

Il rilancio minimo in sede di gara è stabilito in € 500,00= (EURO cinquecento/00).

Termine presentazione offerte: 14/12/2026 ore 12:00

Data asta: **16/12/2026** ore **10:00**

Data fine asta: 17/12/2026 ore **10:00** (*Salvo applicazione time extension)*

--

Per la descrizione completa dei beni in vendita, si rimanda integralmente alla relazione tecnica di stima relativa al presente lotto redatta dal tecnico incaricato geom. Donatella Remedi, scaricabile dal sito web completa di allegati. Per le informazioni concernenti l'intero complesso nel quale è inserito anche il presente lotto, ivi compresi i vincoli e gli oneri giuridici, si rimanda integralmente alla "Relazione Generale" redatta dal tecnico incaricato geom. Donatella Remedi.

1. PARTECIPAZIONE ALLA GARA

1.1 La partecipazione alla gara potrà avvenire esclusivamente in forma telematica collegandosi al portale del Gestore della Vendita Telematica www.astebusiness.it. L'utente che desidera presentare l'offerta, d'ora in poi anche "Presentatore", accede alle aste sopra identificate quindi entra nella pagina del lotto di interesse e clicca il pulsante "FAI OFFERTA". La prima offerta per la partecipazione all'asta verrà effettuata per mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi degli articoli 12 e 13 del D.M. 32/2015. Al fine di agevolare la partecipazione e la corretta presentazione delle offerte, è messo a disposizione degli utenti il manuale operativo accessibile alla piattaforma al seguente link: https://d1i12z6es5c3yy.cloudfront.net/docs/manuale-operativo.pdf.

Dalla sezione "DOCUMENTAZIONE", è inoltre possibile consultare e scaricare il manuale utente per la presentazione della prima offerta telematica per mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche.

Il presentatore è la persona fisica che compila l'offerta e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

L'utente Presentatore può coincidere con l'Offerente (o con uno degli offerenti) ossia le persone fisiche e/o i rappresentanti di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo

stesso lotto e che prendono parte alle operazioni di vendita.

Ai sensi dell'art. 16 del D.M. 32/2015, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Portale del Gestore della Vendita Telematica invierà all'indirizzo PEC indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale precisando inoltre le credenziali da inserire per prendere parte alle operazioni di vendita: codice utente e codice accesso. Un estratto dell'invito è trasmesso anche a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12 del D.M. 32/2015, comma 1, lettera o.

Alle operazioni di vendita possono partecipare gli offerenti, i quali potranno accedere alla piattaforma con le credenziali citate al paragrafo precedente.

Alle operazioni di vendita, oltre agli offerenti, possono prendervi parte con modalità telematiche il curatore e il G.D. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.

Eventuali soggetti terzi interessati a prendere parte alle operazioni di vendita dovranno effettuare richiesta tramite la funzione "Assisti alla vendita", fruibile dalla pagina del lotto di interesse.

Nella data e nell'ora sopra indicati quali "data inizio asta", Aste Business, dopo aver compiuto le verifiche di cui all'art. 17 comma 2 del D.M. 32/2015, provvederà a vagliare le offerte pervenute quindi, ai sensi dell'art. 18 del medesimo decreto, avvierà la gara tra gli offerenti che hanno correttamente provveduto alla presentazione dell'offerta secondo la disciplina e le disposizioni del presente avviso.

In presenza di un'**unica offerta valida** si procederà immediatamente all'aggiudicazione nei confronti dell'offerente.

Nel caso di **più offerte**, purché valide, la miglior offerta, utile per identificare il "prezzo attuale" del lotto al momento dell'avvio della gara tra gli offerenti, sarà l'offerta di importo più alto.

Nel caso in cui venissero formulate **offerte di pari importo**, purché valide, la miglior offerta, utile per identificare il "prezzo attuale" del lotto al momento dell'avvio della gara tra gli offerenti, sarà quella presentata per prima in ordine di tempo.

Il termine della gara è stabilito in data 17 12 2026 ore 10:00, salvo applicazione del *time extension* come sottoindicato**.**

A seguito dell'avvio della gara, le offerte pervenute ed il loro valore saranno visibili nella pagina nel lotto.

Durante la gara, ai sensi dell'art. 19 del D.M. 32/2015, la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica www.astebusiness.it, mostrerà in chiaro ai partecipanti il termine fissato per la formulazione dei rilanci, il numero ed il valore delle offerte presentante, il prezzo attuale (pari alla miglior offerta pervenuta sino a quel momento) e le osservazioni degli offerenti. Saranno inoltre visibili ai partecipanti le osservazioni del G.D., di Aste Business, del curatore e più in generale di tutti i soggetti ammessi a prendere parte alle operazioni di vendita. La piattaforma

del Gestore inoltre informerà ogni offerente circa lo stato dell'offerta presentata quindi se il medesimo sta vincendo o perdendo l'asta. Questo avverrà per mezzo di un'indicazione posta sia al di sopra del titolo del lotto, che sotto al prezzo attuale, la quale risulterà rossa, nel caso in cui l'offerta presentata sia stata superata da un altro utente partecipante, ovvero verde, nel caso contrario.

Gli offerenti abilitati, sino al termine della gara, potranno visionare lo stato della loro offerta (vincente o perdente) ed eventualmente rilanciare, qualora vi fossero ulteriori offerte in aumento.

Nel corso della gara il Portale del Gestore della Vendita Telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato nell'offerta e con SMS, dando così modo agli stessi di presentare offerte in aumento, qualora la loro ultima offerta fosse stata superata, quindi tenere costantemente monitorata la gara.

Per garantire la massima competitività, le vendite effettuate mediante la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica www.astebusiness.it sono soggette alla regola del **"Time Extension".** Ciò significa che **se uno dei partecipanti inserisce un'offerta per il lotto in questione durante gli ultimi tre minuti di gara**, **la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori tre minuti**, dando così modo agli altri partecipanti di rilanciare. Per tale ragione non è possibile stabilire un orario di chiusura certo dell'asta.

1.2 **Contenuto dell'offerta:**

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà contenere, a pena di inammissibilità:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza e/o sede legale, domicilio;
- se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o similare. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cpc, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori previa autorizzazioni del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto:
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base,
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- Dichiarazione di aver preso visione del bando e di accettarne integralmente il contenuto;
- Dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima del Geom. Donatella Remedi (costituita dalla Relazione generale e dalla scheda relativa al Lotto) e della conoscenza e accettazione integrale di quanto ivi riportato;
- Dichiarazione con la quale l'offerente attesta di essere proprietario di almeno un'unità immobiliare principale (abitazione) facente parte del complesso residenziale denominato Parco del Ghiaretolo con indicazione degli estremi catastali di tale unità immobiliare
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzi di casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonica mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione;
- ricevuta del pagamento della marca da bollo da 16,00 (si precisa che il mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma determinerà l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del relativo importo);
- la richiesta di agevolazioni fiscali ("prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se **il soggetto 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 del Giudice Tutelare;
- se **il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore 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 da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A);
- se **l'offerente è formulata da più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se **l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale**, copia della stessa;

1.3 Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 III coma c.p.c.

1.4 Quando l'offerta è presentata da un soggetto diverso dall'offerente dovrà essere allegata la procura notarile rilasciata in favore del presentatore dell'offerta. Anche nell'ipotesi in cui l'offerta sia formulata da più persone alla stessa dovrà essere collegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore dell'offerta. In ogni caso, la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

1.5 Gli offerenti con sede legale o residenza all'estero possono formulare offerte di acquisto indicando i dati essenziali del paese di riferimento equivalenti al codice fiscale e alla partita IVA italiani, oltre agli altri dati utili alla corretta e completa identificazione del tipo di soggetto offerente (persona fisica o persona giuridica).

1.6 Non saranno ammesse offerte pervenute in modalità difformi rispetto a quanto indicato nel presente avviso.

1.7 Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente;

1.8 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 di Liquidazione Giudiziale contestualmente alla redazione del decreto di trasferimento e con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato.

1.9 **Ai sensi dell'art. 216 comma 7 CCII è prevista la possibilità per gli interessati di formulare offerte di acquisto a partire dal 75% del prezzo base (offerta minima)**.

1.10 Le offerte di acquisto presentate si intendono irrevocabili come da art 1329 1° comma c.c. dal momento della loro presentazione e sino allo scadere dell'esperimento di vendita ed all'eventuale aggiudicazione.

1.11 Gli offerenti sotto la propria personale responsabilità e consapevoli che in caso di mendaci dichiarazioni incorreranno nelle pene stabilite dal codice penale e dalle leggi speciali in materia, ai sensi degli artt. 19, 46 e 47 del d.p.r. 445/2000; consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 e delle conseguenze previste dall'art. 75 del medesimo d.p.r. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano, ai fini della presentazione dell'offerta, che:

- non sono falliti e non sono soggetti a procedure concorsuali;
- hanno provveduto ad allegare i documenti ove richiesti e previsti dalla normativa (visura o certificato camerale, verbale assemblea dei soci, procura, copia fideiussione);
- sono in possesso dei requisiti di legge per partecipare all'asta.

1.12 **Ogni utente, presentando l'offerta, accetta completamente, incondizionatamente ed irrevocabilmente le condizioni contenute nel presente avviso.**

2. CAUZIONE

2.1 L'importo della cauzione da corrispondere è pari al **10% del prezzo offerto** (IVA esclusa) e dovrà essere versato nella seguente modalità:

- **BONIFICO BANCARIO** al seguente conto corrente:

IBAN **IT59M0872610700000000221011** intestato a "Meridiana Immobiliare S.r.l. in Liquidazione Giudiziale" - Causale: "Cauzione partecipazione asta n. [] – Lotto unico". Per facilitare l'abilitazione alla gara gli utenti partecipanti dovranno inviare la contabile del versamento immediatamente tramite mail al Curatore all'indirizzo davide.correrini@studioassociatobc.com nonché all'indirizzo di Aste Business info@astebusiness.it.

È onere di ogni partecipante procedere al versamento in modo tale da garantire l'accredito delle somme entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente quello di inizio dell'asta, al fine di consentire l'abilitazione.

2.2 Tale deposito cauzionale sarà:

) Imputato a prezzo, in caso di aggiudicazione;

) trattenuto a titolo di penale risarcitoria, in caso di inadempimenti;

) rimborsato agli offerenti non aggiudicatari, detratte le spese bancarie.

3. AGGIUDICAZIONE

3.1 L'utente può verificare istantaneamente se la propria offerta è vincente oppure no, consultando l'indicazione che compare sulla piattaforma www.astebusiness.it.

3.2 Al termine dell'asta l'utente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà vincitore dell'asta.

3.3 L'aggiudicazione è definitiva, salvo quanto previsto al punto 4.4.

4. MODALITÀ, TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

4.1 **Pagamenti** – Aste Business invierà all'aggiudicatario gli ordini di pagamento contenenti le istruzioni per procedere al corretto saldo del prezzo di aggiudicazione e delle commissioni d'asta. Il prezzo battuto all'asta dovrà essere versato direttamente alla Curatela della Liquidazione Giudiziale entro 9**0 (novanta) giorni** successivi la data di avvenuta aggiudicazione a mezzo bonifico bancario effettuato sul conto corrente IBAN

IT59M0872610700000000221011 intestato a "Meridiana Immobiliare S.r.l. in Liquidazione Giudiziale" - Causale: "versamento saldo prezzo asta n. [] – Lotto unico", dedotta la cauzione già versata.

Il mancato versamento del saldo nei termini e modalità indicate, comporta la integrale perdita della cauzione, come indicato al successivo punto 4.9

4.2 **COMMISSIONI D'ASTA SPESE ED ONERI FISCALI:**

Oltre al prezzo di aggiudicazione e le imposte e tasse sullo stesso, è a carico dell'acquirente il compenso spettante alla società Aste Business S.r.l. per l'attività svolta che verrà calcolato sul prezzo di aggiudicazione in misura pari al **3.5%**, oltre IVA di legge.

Tale pagamento dovrà avvenire entro il termine di **10 (dieci) giorni** dall'intervenuta aggiudicazione, direttamente sul conto corrente della società Aste Business S.r.l. che verrà indicato nella nota di pagamento inviata all'aggiudicatario.

4.3 **Stipula dell'atto di vendita** - L'atto di trasferimento di proprietà dei beni aggiudicati, a seguito del completo saldo del prezzo di aggiudicazione e delle commissioni d'asta come sopra stabilito, sarà stipulato tramite di Decreto di Trasferimento del Giudice Delegato Gli oneri fiscali, e le spese accessorie saranno a completo carico dell'aggiudicatario secondo le modalità e tempistiche infra indicate.

4.4 **Sospensione della vendita**: prevista esclusivamente da parte del G.D. ex art. 217 CCII.

4.5 **Condizioni di vendita e garanzie** - La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano; 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; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. In particolare, non viene garantito lo stato d'uso, la funzionalità, né la rispondenza qualitativa e/o quantitativa alle risultanze di inventario e/o perizia. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti (ivi compresi a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature,) e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, escludendo la Procedura da qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo. Le eventuali attività volte a completare e/o regolarizzare l'immobile (e le parti comuni) e la pratica edilizia resteranno ad esclusivo onere e carico dell'acquirente, senza alcuna responsabilità per la procedura. Per tutto quanto qui non previsto o differentemente statuito, si applicano le vigenti norme di legge in materia di vendite concorsuali in quanto applicabili.

4.6 **Spese accessorie e tributi** - Gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli), le spese dell'Atto di Trasferimento e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche e ogni altro onere

consequenziale alla vendita compreso il 50% degli onorari dovuti al professionista/esperto, nominato, che assisterà la curatela nella predisposizione del Decreto di Trasferimento) sono a carico dell'acquirente. . Si dà atto che Meridiana Immobiliare S.r.l., in persona del curatore dott. Davide Correrini, ai fini delle presenti vendite, come da specifica dichiarazione che verrà rilasciata prima del trasferimento dei beni, intende avvalersi dell'opzione per l'imposizione Iva ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-ter e/o 8-bis DPR 633/72. Verrà richiesto il versamento di un Fondo spese determinato, attesa l'esiguità del prezzo base d'asta, pari al 30% (trenta per cento) del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio finale. Tale Fondo spese, nella misura sopra indicata, dovrà essere versato entro il termine perentorio di versamento del saldo prezzo a pena di decadenza dell'aggiudicazione sul conto **IT59M0872610700000000221011** intestato a "Meridiana Immobiliare S.r.l. in Liquidazione Giudiziale".

4.7 **Cancellazione dei gravami** - Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato della Liquidazione Giudiziale ordina, con il decreto di Trasferimento, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo compresa la Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale, con la sola eccezione dei "gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia di stima (si rinvia a tal fine al punto n. 4.1 alla "Relazione Generale" redatta dal tecnico incaricato geom. Donatella Remedi.).

4.8 **Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del bene, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto, per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal Decreto di trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal curatore.

4.9 **Inadempimento dell'aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento del prezzo di aggiudicazione oltre le spese e/o delle commissioni d'asta nei termini stabiliti per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si potrà intendere decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

5. PUBBLICITÀ

5.1 Per ogni ulteriore informazione riguardante la procedura competitiva e le modalità di partecipazione alla stessa, nonché per fissare un sopralluogo sul posto, si invitano gli interessati a contattare la società Aste Business S.r.l., ai seguenti recapiti +39 327 1846851/+39 342 0591175, v.ferretti@astebusiness.it /info@astebusiness.it.

5.2 Il presente annuncio non costituisce ad alcun effetto proposta contrattuale, né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione all'investimento ai sensi dell'art. 94 D.L.gs. 58/98.

5.3 Il trattamento dei dati, inviati dai soggetti interessati, si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003.

5.4 Al fine di rendere pubblica la procedura competitiva e rendere massima la partecipazione, il presente avviso viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti autorizzati ex art. 490 comma 2 c.p.c. La società Aste Business provvederà inoltre ad effettuare attività di marketing attraverso strumenti e portali digitali.

5.5 **La società aste business è l'unica autorizzata alla pubblicizzazione e alla vendita dei beni oggetto del presente avviso. I sopralluoghi cognitivi, così come l'assistenza per partecipare all'asta, sono resi da aste business agli interessati a livello completamente gratuito.**

5.6 **Qualunque iniziativa di pubblicazione/pubblicizzazione/replica degli annunci/etc., relativa agli immobili oggetto del presente avviso, non condivisa o autorizzata da Aste Business, verrà denunciata al tribunale competente in quanto potenzialmente lesiva per la procedura circa la partecipazione e il successivo buon esito dell'asta. Si invitano gli interessati ad informare prontamente Aste Business nel caso in cui notassero tali situazioni o incorressero in soggetti terzi richiedenti corrispettivi per attività di accompagnamento o sopralluogo.**

Allegati:

1. *Perizia di stima Geom. Donatella Remedi.*

La Spezia, 19/10/2026

IL CURATORE
Dottor Davide Correrini

Signed with NamirialSign
DAVIDE CORRERINI
22/10/2026 16:22:40 UTC+0200