

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** **25% RISPETTO AL PRECEDENTE ESPERIMENTO**

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 immobiliare denominato “Residenza Miranda” alla località Olmo del Comune di Sarzana alla Prima Traversa di Via Cisa n. 4 appresi alla procedura in questione, secondo la disciplina e le condizioni previste nel presente avviso.

Si evidenzia che le vendite delle unità immobiliari oggetto della presente Procedura sono soggette alle disposizioni di cui alla Legge 122/1989 (Legge Tognoli) in quanto trattasi di beni destinati a costituire pertinenza di immobili siti nello stesso Comune di Sarzana. La partecipazione alla procedura competitiva è pertanto riservata a tutti gli interessati che, al momento della presentazione dell'offerta, siano proprietari di un'unità immobiliare principale posta nel predetto Comune a cui destinare i beni posti in vendita quale pertinenza. Per tutto quanto sopra anche le eventuali successive alienazioni dei beni acquisiti tramite la presente Procedura competitiva saranno soggette alle limitazioni previste dalla Legge 122/1989 (Legge Tognoli).

Le aste senza incanto si svolgeranno 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 risultano identificate come segue:

Asta n. 3180 – unità immobiliare ad uso locale di deposito/cantina/ripostiglio al piano interrato dell'edificio B della "Residenza Miranda" sita in località Olmo del Comune di Sarzana alla Prima Traversa di Via Cisa n. 4.

Asta n. 3182 – n. 2 box auto reciprocamente adiacenti, al livello interrato dell'edificio B della "Residenza Miranda" siti in località Olmo del Comune di Sarzana alla Prima Traversa di Via Cisa n. 4. Con pertinenziale il sovrastante lastrico terraneo di copertura.

Asta n. 3184 – unità immobiliare ad uso locale di deposito/cantina/ripostiglio al piano interrato dell'edificio B della "Residenza Miranda" sita in località Olmo del Comune di Sarzana alla Prima Traversa di Via Cisa n. 4.

Asta n. 3186 – unità immobiliare ad uso locale di deposito/cantina/ripostiglio al piano interrato dell'edificio A della "Residenza Miranda" sita in località Olmo del Comune di Sarzana alla Prima Traversa di Via Cisa n. 4.

Asta n. 3188 – unità immobiliare ad uso locale di deposito/cantina/ripostiglio al piano interrato dell'edificio A della "Residenza Miranda" sita in località Olmo del Comune di Sarzana alla Prima Traversa di Via Cisa n. 4.

--

In particolare:

Asta n. 3180 – unità immobiliare ad uso locale di deposito/cantina/ripostiglio al piano interrato dell'edificio B della "Residenza Miranda" sita in località Olmo del Comune di Sarzana alla Prima Traversa di Via Cisa n. 4. (indicato come Lotto Primo nella perizia di stima del Geom. Donatella Remedi).

Lotto unico composto da: locale di deposito/cantina/ripostiglio al piano interrato.

Il locale è posto al piano interrato che ospita le cantine ed i box pertinenziali alle abitazioni degli edifici B e C ed è prossimo al cancello elettrico che delimita il corridoio comune dalla rampa carrabile che conduce in superficie. E' ricavato all'interno di intercapedine contro terra e di fatto occupa anche una parte di tale intercapedine. Ha accesso protetto da porta metallica dotata di serratura a chiave e prende aria dalla corsia condominiale tramite una piccola luce protetta da rete metallica ma priva di infisso. Privo di pavimentazione, intonaco alle pareti ed al soffitto, impianto elettrico e di punti di diramazione idrica, è significativamente interessato da umidità proveniente dal terreno vegetale sovrastate la soletta di copertura che ne ha comportato il degrado del calcestruzzo e l'ossidazione dei ferri di armatura. L'altezza utile interna dell'unità immobiliare compresa tra calpestio e soffitto risulta pari a circa m. 2,40. Superficie utile dell'unità immobiliare: catastale = 5 mq - da progetto = $1,15 \times 4,50 = 5,20$ - di fatto = $1,15 \times 4,70 = 5,40$.

Condizioni: Continue immissioni di acqua si manifestano in un angolo a pavimento e comportano allagamenti anche nell'antistante corsia carrabile di accesso condominiale; la provenienza di queste ultime e le relative cause si reputa debbano essere accertate dal Condominio sia in quanto potrebbero verosimilmente essere riconducibili ad un errato sistema di smaltimento condominiale sia in quanto

l'entità delle immissioni oltre a creare danno alle unità immobiliare del piano interrato può apportare nel tempo danni anche alle strutture di fondazione dell'edificio.

Conformità catastale: la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi come accertato nel corso del sopralluogo del 05 febbraio 2025 e successivamente ulteriormente verificato.

Non è infatti evidenziata la bucatatura della luce ma soprattutto le dimensioni interne rilevate in sito risultano pari a circa 1,15 x 4,70 m. mentre le dimensioni graficamente stimabili dalla planimetria risultano pari a circa 1,15 x 4,20.

In tutti i casi la regolarizzazione catastale resterà a carico dell'Aggiudicatario con modalità da accertare a cura dello stesso.

Conformità urbanistica: Il locale è presente nel grafico della variante 75/2005 nel quale non era prevista la bucatatura della piccola luce.

Nel progetto risultava privo di quotatura: le dimensioni graficamente desumibili risultano pari a circa 1,15 x 4,50. Il locale, inoltre, pare collocato in lieve difformità dall'ubicazione di progetto.

La regolarizzazione edilizia resterà a carico dell'Aggiudicatario con modalità da accertare a cura dello stesso.

Per quanto concerne le informazioni urbanistiche relative all'intero complesso immobiliare, ivi comprese le difformità riscontrate, si rinvia al punto n. 7 della perizia di stima redatta del Geom. Donatella Remedi.

Inoltre, nel citato punto n. 7 si legge: *“Con certezza non risulta invece rilasciato il certificato di agibilità del quale pertanto le unità immobiliari oggetto della presente procedura risultano prive.”*

Stato di occupazione: L'immobile è libero da persone e cose.

Proprietà: Piena proprietà.

Identificazione catastale: foglio 15 mappale 1003 sub. 191 – cat. C/2 di cl. 1 di mq. 5 - superficie catastale 7 mq - rendita € 11,62.

Il prezzo base d'asta del LOTTO è fissato in € 750,00 = (EURO settecentocinquanta/00), pari al valore di stima ridotto del 25%, oltre a spese, imposte e tasse.

Offerta minima € 562,50 = (EURO cinquecentosessantadue/50), pari al 75% del prezzo base.

Il rilancio minimo in sede di gara è stabilito in € 50,00 = (EURO cinquanta/00).

Termine presentazione offerte: 09/11/2026 ore 12:00

Data asta: 11/11/2026 ore 11:00

Data fine asta (in presenza di più offerte): 12/11/2026 ore 11:00 *(Salvo applicazione time extension)*

--

Asta n. 3182 – n. 2 box auto reciprocamente adiacenti, al livello interrato dell'edificio B della “Residenza Miranda” siti in località Olmo del Comune di Sarzana alla Prima Traversa di Via Cisa n. 4. Con pertinenziale il sovrastante lastrico terraneo di copertura. (indicato come Lotto



Secondo nella perizia di stima del Geom. Donatella Remedi).

Lotto unico composto da:

- a) box di cui al sub. 63 è ubicato al termine della discesa carrabile che conduce alla volumetria interrata dei garage e delle cantine di pertinenza delle unità immobiliari abitative dei fabbricati B e C. Ha accesso protetto da porta metallica pieghevole ad apertura manuale antistante il quale si sviluppa una breve area coperta comune che offre passaggio per l'accesso pedonale alle ulteriori unità del piano. Ha pianta trapezia la cui larghezza si riduce verso il fondo del locale, pavimentazione in piastrelle ceramiche ed è privo di intonaco di rifinitura alle pareti, presente invece sul soffitto, entrambi tinteggiati in colorazione bianca. E' presente un punto luce del quale l'effettivo funzionamento e l'allaccio alla linea elettrica, la conformità alle norme vigenti e gli eventuali adeguamenti resteranno a cura ed in onere dell'Aggiudicatario. L'altezza utile interna del box auto compresa tra calpestio e soffitto risulta pari a circa m. 2,40. - Superficie utile dell'unità immobiliare: da progetto = 19 mq

Valore immobile: € 12.350,00

- b) Il box di cui al sub. 64 è ubicato immediatamente oltre i due cancelli, l'uno carrabile telecomandato l'altro passo d'uomo pedonale, che proteggono l'entrata alla volumetria interrata dei garage e delle cantine di pertinenza delle unità immobiliari abitative dei fabbricati B e C. Ha accesso protetto da saracinesca ad apertura manuale e pavimentazione in piastrelle ceramiche; l'intonaco di rifinitura e la tinteggiatura in colorazione bianca sono solo parzialmente presenti su pareti e soffitto. L'altezza utile interna del box auto compresa tra calpestio e soffitto risulta pari a circa m. 2,40. - Superficie utile dell'unità immobiliare: da progetto = 20 mq

Valore immobile: € 13.000,00

- c) Il lastrico sub. 108 costituisce copertura dei box sopra descritti ed in parte anche sovrasta la rampa comune di accesso alle autorimesse pertanto, al fine di consentire il sotto passo veicolare, non è disposto su un unico livello, corrispondente a quello delle abitazioni terranee del fabbricato B per le quali avrebbe potuto costituire corte, ma in parte vi risulta sopraelevata. Ha accesso da cancelletto pedonale raggiungibile sia da scala che si diparte dal livello interrato sia da camminamento a livello del piano terra, entrambi ricadenti in proprietà condominiale e risulta posto a quota di circa 35 cm inferiore al livello del marciapiedi pertinenziale all'unità immobiliare mappale 1003 sub. 20 (proprietà sig.ri XXXXXXXXX) dalla quale è delimitata tramite rete di recinzione sorretta da pali. Peraltro, per l'agevole superamento del dislivello era stato realizzato un gradinetto ma il collegamento tra le due proprietà è comunque interdetto dalla continuità della recinzione che risulta priva di varchi apparenti. Superficie nominale: 120 mq; superficie effettiva circa 100 mq.

Valore immobile: € 5.000,00

Condizioni: i beni di cui ai paragrafi a) e b) sono significativamente interessati da infiltrazioni di acqua dovute al pessimo stato manutentivo e conservativo del sovrastante lastrico nonché da costanti



immissioni di acqua la provenienza e le cause delle quali si reputa debbano essere accertate dal Condominio sia in quanto potrebbero essere riconducibile ad un errato sistema di smaltimento condominiale sia in quanto l'entità delle immissioni oltre a creare danno alle unità immobiliare del piano interrato può apportare nel tempo danni anche alle strutture di fondazione dell'edificio. Il lastrico solare versa in pessimo stato manutentivo e conservativo in quanto gli elementi della pavimentazione in grès risultano distaccati dal supporto, sconnessi, interessati da crescita di vegetazione spontanea e da muffe affioranti e provoca infiltrazione nelle unità immobiliari sottostanti (cespiti a e b di cui al presente lotto e mappale 1003 sub. 142 di proprietà condominiale).

Conformità catastale:

- a) la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi come accertato nel corso del sopralluogo del 05 febbraio 2025 e successivamente ulteriormente verificato. La profondità del locale è stata infatti rilevata in circa 7,80 m contro i circa 6,48 m graficamente desumibili dalla planimetria; sono presenti altre minori approssimazioni di rappresentazione. In tutti i casi la regolarizzazione catastale resterà a carico dell'Aggiudicatario con modalità da accertare a cura dello stesso.
- b) la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi come accertato nel corso del sopralluogo del 05 febbraio 2025 e successivamente ulteriormente verificato. Le dimensioni interne rilevate in sito sono pari a 7,80 x 3,20 m circa mentre nella planimetria catastale sono pari a 6,80 x 3,10 m. desumibili per stima grafica. In tutti i casi la regolarizzazione catastale resterà a carico dell'Aggiudicatario con modalità da accertare a cura dello stesso.
- c) la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi come accertato nel corso del sopralluogo del 05 febbraio 2025 e successivamente ulteriormente verificato. Oltre a presentare sviluppo più ridotto, la porzione di corte posta all'estremo lato ovest, a vista corrispondente ad un triangolo avente sviluppo pari a circa 3 mq, risulta inglobata tramite stabile recinzione nella corte dell'unità immobiliare mappale 1003 sub. 190. In tutti i casi resteranno a carico dell'Aggiudicatario la rettifica dei confini con la proprietà limitrofa e gli aggiornamenti catastali.

Conformità urbanistica:

- a) Il locale è presente nel grafico della variante 75/2005 nel quale si rileva che il relativo sviluppo in profondità, per analogia al limitrofo box sub. 64 precisamente quotato, era prevista in 6,80 m. computati all'esterno della soglia di entrata. Il raffronto con lo stato dei luoghi evidenzia che l'aumento di superficie è avvenuto o a scapito di una intercapedine che non è stata realizzata ma che potrà essere realizzata semplicemente con la costruzione di una muratura posta a distanza di circa un metro dal fondo del locale. La regolarizzazione edilizia resterà in tutti i casi a carico dell'Aggiudicatario con modalità da accertare a cura dello stesso.
- b) Il locale è presente nel grafico della variante 75/2005 nel quale le dimensioni erano indicate in 3,10 x 6,90 quest'ultima computata all'esterno della soglia di entrata. Il raffronto con lo stato dei luoghi evidenzia che l'aumento di superficie è avvenuto a scapito di una

intercapedine che non è stata realizzata ma che potrà essere realizzata semplicemente con la costruzione di una muratura posta a distanza di circa un metro dal fondo del locale. La regolarizzazione edilizia resterà in tutti i casi a carico dell'Aggiudicatario con modalità da accertare a cura dello stesso.

- c) La corte o lastrico di cui trattasi non trova perfetto riscontro negli elaborati progettuali probabilmente in parte anche a causa di approssimazioni grafiche. La regolarizzazione edilizia resterà in tutti i casi a carico dell'Aggiudicatario con modalità da accertare a cura dello stesso.

Per quanto concerne le informazioni urbanistiche relative all'intero complesso immobiliare, ivi comprese le difformità riscontrate, si rinvia al punto n. 7 della perizia di stima redatta del Geom. Donatella Remedi.

Inoltre nel citato punto n. 7 si legge: *“Con certezza non risulta invece rilasciato il certificato di agibilità del quale pertanto le unità immobiliari oggetto della presente procedura risultano prive.”*

Stato di occupazione: al momento del sopralluogo del Perito nel box di cui al punto a) erano contenute due modeste scaffalature metalliche componibili leggere ed una più piccola in truciolato di legno, nonché altri oggetti di poco ingombro e facilmente movimentabili. Il tutto da smaltire a cure ed onere dell'Aggiudicatario. Nel box di cui al punto b) erano contenuti alcuni barattoli di pittura nonché altri oggetti di ingombro irrisorio e facilmente movimentabili. Il tutto da smaltire a cure ed onere dell'Aggiudicatario.

Proprietà: Piena proprietà.

Identificazione catastale:

- a) foglio 15 mappale 1003 sub. 63 – cat. C/6 di cl. 2 di mq. 19 superficie catastale 22 mq - rendita € 71,60.
b) foglio 15 mappale 1003 sub. 64 – cat. C/6 di cl. 1 di mq. 20 superficie catastale 25 mq - rendita € 75,40
c) foglio 15 mappale 1003 sub. 108 – cat. F/1 di cl. 120 mq

Il prezzo base d'asta del LOTTO è fissato in € 22.762,50 = (EURO ventiduemilasettecentosessantadue/50), pari al valore di stima ridotto del 25%, oltre a spese, imposte e tasse.

Offerta minima € 17.071,88 = (EURO diciassettemilazero settantuno/88), pari al 75% del prezzo base.

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

Termine presentazione offerte: 09/11/2026 ore 12:00

Data asta: 11/11/2026 ore 12:00

Data fine asta (in presenza di più offerte): 12/11/2026 ore 12:00 (Salvo applicazione time extension)

--

Asta n. 3184 – unità immobiliare ad uso locale di deposito/cantina al piano interrato dell'edificio B della “Residenza Miranda” sita in località Olmo del Comune di Sarzana alla Prima Traversa di Via Cisa n. 4. (indicato come Lotto Terzo nella perizia di stima del Geom. Donatella Remedi).

Lotto unico composto da: locale di deposito/cantina al piano interrato.

Il locale è posto al piano interrato che ospita le cantine ed i box pertinenziali alle abitazioni dei fabbricati B e C. Ha pianta trapezia che si riduce sensibilmente verso il fondo dove ha larghezza di circa 40 cm e dove è attraversata da un condotto di scarico aereo; l'accesso è protetto da saracinesca metallica dotata di serratura a chiave. E' privo di bucatore con l'esterno. L'intonaco è presente sulla sola parete divisoria dal box limitrofo di terzi e sul soffitto. Altrove è presente la sola tinteggiatura bianca. E' presente un punto luce del quale l'effettivo funzionamento e l'allaccio alla linea elettrica, la conformità alle norme vigenti e gli eventuali adeguamenti resteranno a cura ed in onere dell'Aggiudicatario. E' significativamente interessato da umidità sia a soffitto sia sulle pareti, in particolare verso il fondo del locale. L'altezza utile interna dell'unità immobiliare compresa tra calpestio e soffitto risulta pari a circa m. 2,35. - Superficie utile dell'unità immobiliare: catastale = 17 mq - da progetto = 17 mq - di fatto = 8,50 mq circa

Condizioni: Copiose infiltrazioni di acqua sono presenti su tutto il soffitto della corsia condominiale con accumulo sul pavimento in caso di significative o prolungate precipitazioni.

Conformità catastale: la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi come accertato nel corso del sopralluogo del 05 febbraio 2025 e successivamente ulteriormente verificato. La larghezza massima rilevate in sito risultano pari a circa 2,50 m e la profondità pari a circa 5,50 m tali valori come graficamente stimabili dalla planimetria risultano pari a circa 3,60 e 5,90 m. Pertanto il locale ha superficie inferiore a quella catastale. L'altezza utile indicata in planimetria è inoltre pari a 2,20 m contro quella misurata in 2,35. In tutti i casi la regolarizzazione catastale resterà a carico dell'Aggiudicatario con modalità da accertare a cura dello stesso.

Conformità urbanistica: Il locale è presente nel grafico della variante 75/2005 nel quale era quotato con le dimensioni di rispettivamente pari a 3,62 e 6,05 ma con differente geometria.

La regolarizzazione edilizia resterà a carico dell'Aggiudicatario con modalità da accertare a cura dello stesso.

Per quanto concerne le informazioni urbanistiche relative all'intero complesso immobiliare, ivi comprese le difformità riscontrate, si rinvia al punto n. 7 della perizia di stima redatta del Geom. Donatella Remedi.

Inoltre nel citato punto n. 7 si legge: *“Con certezza non risulta invece rilasciato il certificato di agibilità del quale pertanto le unità immobiliari oggetto della presente procedura risultano prive.”*

Stato di occupazione: Al momento del sopralluogo risultava ingombro di oggetti vari da avviare a discarica. Il tutto da smaltire a cura ed onere dell'Aggiudicatario.

Proprietà: Piena proprietà.

Identificazione catastale: foglio 15 mappale 1003 sub. 123 – cat. C/2 di cl. 1 di mq. 14 - superficie

catastale 17 mq - rendita € 32,54

Il prezzo base d'asta del LOTTO è fissato in € 1.875,00 = (EURO milleottocentosettantacinque/00), pari al valore di stima ridotto del 25%, oltre a spese, imposte e tasse.

Offerta minima € 1.406,25 = (EURO millequattrocentosei/25), pari al 75% del prezzo base.

Il rilancio minimo in sede di gara è stabilito in € 100,00= (EURO cento/00).

Termine presentazione offerte: 09/11/2026 ore 12:00

Data asta: 11/11/2026 ore 14:00

Data fine asta (in presenza di più offerte): 12/11/2026 ore 14:00 *(Salvo applicazione time extension)*

--

Asta n. 3186 – unità immobiliare ad uso locale di deposito/cantina al piano interrato dell'edificio A della "Residenza Miranda" sita in località Olmo del Comune di Sarzana alla Prima Traversa di Via Cisa n. 4. (indicato come Lotto Quarto nella perizia di stima del Geom. Donatella Remedi).

Lotto unico composto da: locale di deposito/cantina al piano interrato.

Il locale è posto al piano interrato che ospita le cantine ed i box pertinenziali alle abitazioni del fabbricato. Ha pianta rettangolare ed accesso protetto da porta metallica dotata di serratura a chiave con sopraluce grigliato. E' privo di bucatore con l'esterno. L'intonaco è presente sulla sola e sul soffitto. Altrove è presente la sola tinteggiatura bianca. E' presente un punto luce del quale l'effettivo funzionamento e l'allaccio alla linea elettrica, la conformità alle norme vigenti e gli eventuali adeguamenti resteranno a cura ed in onere dell'Aggiudicatario. L'altezza utile interna dell'unità immobiliare compresa tra calpestio e soffitto risulta pari a circa m. 2,54. - Superficie commerciale dell'unità immobiliare = m. 13 circa

Condizioni: E' significativamente interessato da umidità sia a soffitto sia sulle pareti, in particolare verso il fondo del locale.

Conformità catastale: La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi come accertato nel corso del sopralluogo del 05 febbraio 2025 tuttavia l'altezza indicata nell'elaborato catastale è di 2,20 m mentre di fatto si è misurata in 2,54 m.

Conformità urbanistica: Il locale è presente nel grafico della variante 75/2005 in conformità del quale è stato realizzato. In tutti i casi eventuali regolarizzazioni edilizia e catastale resteranno a carico dell'Aggiudicatario con modalità da accertare a cura dello stesso.

Per quanto concerne le informazioni urbanistiche relative all'intero complesso immobiliare, ivi comprese le difformità riscontrate, si rinvia al punto n. 7 della perizia di stima redatta del Geom. Donatella Remedi.



Inoltre nel citato punto n. 7 si legge: “*Con certezza non risulta invece rilasciato il certificato di agibilità del quale pertanto le unità immobiliari oggetto della presente procedura risultano prive.*”

Stato di occupazione: Al momento del sopralluogo era occupato da oggetti di proprietà di terzi, tra i quali uno scooter, da cui successivamente è stato liberato.

Proprietà: Piena proprietà.

Identificazione catastale: foglio 15 mappale 1003 sub. 50 – cat. C/2 di cl. 1 di mq. 12 superficie catastale 13 mq - rendita € 32,85

Il prezzo base d'asta del LOTTO è fissato in € 4.387,50 = (EURO quattromilatrecentoottantasette/50), pari al valore di stima ridotto del 25%, oltre a spese, imposte e tasse.

Offerta minima € 3.290,63 = (EURO tremiladuecentonovanta/63), pari al 75% del prezzo base.

Il rilancio minimo in sede di gara è stabilito in € 100,00= (EURO cento/00).

Termine presentazione offerte: 09/11/2026 ore 12:00

Data asta: 11/11/2026 ore 15:00

Data fine asta (in presenza di più offerte): 12/11/2026 ore 15:00 (*Salvo applicazione time extension*)

--

Asta n. 3188 – unità immobiliare ad uso locale di deposito/cantina al piano interrato dell'edificio A della “Residenza Miranda” sita in località Olmo del Comune di Sarzana alla Prima Traversa di Via Cisa n. 4. (indicato come Lotto Quinto nella perizia di stima del Geom. Donatella Remedi).

Lotto unico composto da: locale di deposito/cantina al piano interrato.

Il locale è posto al piano interrato che ospita le cantine ed i box pertinenziali alle abitazioni del fabbricato. Ha pianta rettangolare ed accesso privo di infisso; piccole bucatore che si aprono appena sotto il soffitto consentono il ricambio d'aria. L'intonaco è presente solo sul soffitto. Alle pareti è presente la sola tinteggiatura bianca. Il locale è attraversato da condotti e tubazioni aeree. E' presente un punto luce del quale l'effettivo funzionamento e l'allaccio alla linea elettrica, la conformità alle norme vigenti e gli eventuali adeguamenti resteranno a cura ed in onere dell'Aggiudicatario. L'altezza utile interna dell'unità immobiliare compresa tra calpestio e soffitto risulta pari a circa m. 2,75. - Superficie utile dell'unità immobiliare: di fatto = $(2,40 \times 5,60) = 13,50$ mq circa

Condizioni: nulla di particolare è evidenziato in perizia.

Conformità catastale: La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto presenta dimensioni graficamente stimabili in circa 6,40 x 3,10 m ed altezza indicata in 2,20 m mentre di fatto si sono rilevate dimensioni in pianta pari a 5,60 x 2,40 ed altezza di 2,75 m. L'altezza vi è indicata in m. 2,20 contro i 2,78 rilevati. In tutti i casi la regolarizzazione catastale resterà a carico dell'Aggiudicatario con modalità da accertare a cura dello stesso.

Conformità urbanistica: Il locale è presente nel grafico della variante 75/2005 dove non è stato quotato ma è comunque rappresentato con dimensioni, maggiori di quelle realizzate, corrispondenti a quelle della planimetria catastale. La regolarizzazione edilizia resterà a carico dell'Aggiudicatario con modalità da accertare a cura dello stesso.

Per quanto concerne le informazioni urbanistiche relative all'intero complesso immobiliare, ivi comprese le difformità riscontrate, si rinvia al punto n. 7 della perizia di stima redatta del Geom. Donatella Remedi.

Inoltre nel citato punto n. 7 si legge: *“Con certezza non risulta invece rilasciato il certificato di agibilità del quale pertanto le unità immobiliari oggetto della presente procedura risultano prive.”*

Stato di occupazione: Al momento del sopralluogo era occupato da oggetti di proprietà di terzi, tra i quali una lavatrice e taluni da smaltire facilmente movimentabili. Il tutto da smaltire a cure ed onere dell'Aggiudicatario.

Proprietà: Piena proprietà.

Identificazione catastale: foglio 15 mappale 1003 sub. 135 – cat. C/2 di cl. 1 di mq. 20 - superficie catastale 24 mq - rendita € 54,74

Il prezzo base d'asta del LOTTO è fissato in € 4.387,50 = (EURO quattromilatrecentoottantasette/50), pari al valore di stima ridotto del 25%, oltre a spese, imposte e tasse.

Offerta minima € 3.290,63 = (EURO tremiladuecentonovanta/63), pari al 75% del prezzo base.

Il rilancio minimo in sede di gara è stabilito in € 100,00= (EURO cento/00).

Termine presentazione offerte: 09/11/2026 ore 12:00

Data asta: 11/11/2026 ore 16:00

Data fine asta (in presenza di più offerte): 12/11/2026 ore 16:00 (Salvo applicazione time extension)

--

Per la descrizione completa dei beni in vendita e per gli immobili che si configurano come parti “pro quota” (proprietà di tutti i condomini proprietari delle tre palazzine del complesso residenziale) si rimanda integralmente alla relazione tecnica di stima redatta dal tecnico incaricato geom. Donatella Remedi, scaricabile dal sito web completa di allegati.

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 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:



Asta 3180 in data 12 11 2026 ore 11:00, salvo applicazione del *time extension* come sottoindicato.

Asta 3182 in data 12 11 2026 ore 12:00, salvo applicazione del *time extension* come sottoindicato.

Asta 3184 in data 12 11 2026 ore 14:00, salvo applicazione del *time extension* come sottoindicato.

Asta 3186 in data 12 11 2026 ore 15:00, salvo applicazione del *time extension* come sottoindicato.

Asta 3188 in data 12 11 2026 ore 16:00, 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 simile. 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 e della conoscenza e accettazione integrale di quanto ivi riportato;
- Dichiarazione dell'offerente con la quale viene manifestata la volontà di destinare le unità immobiliari oggetto d'asta a pertinenza di altra unità immobiliare sita nel Comune di Sarzana di cui l'offerente, al momento della presentazione dell'offerta, è proprietario;
- 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 comma 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 **90 (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 **15 (quindici) giorni** dall'intervenuta aggiudicazione, direttamente sul conto corrente della società Aste Business S.r.l. che verrà indicato anche 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 diversamente 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, cancellazioni iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, 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. Verrà richiesto il versamento di un Fondo spese; per l'Asta n. 3182 (Lotto Secondo nella perizia di stima del Geom. Donatella Remedi) il Fondo spese è determinato pari al 30 % (trenta per cento) del prezzo di aggiudicazione con conguaglio finale. Per tutte le Aste residue n. 3180, 3184, 3186 e 3188, data l'eseguita degli importi con cui i Lotti sono posti in vendita, il Fondo spese è determinato in € 3.000,00 (tremila/00), salvo conguaglio. Il Fondo spese, nelle misure sopra indicate, 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". 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.

- 4.7 Cancellazioni 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"

indicati nella perizia di stima (si rinvia a tal fine al punto n. 4.1 della perizia di stima redatta del 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.Lgs. 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**



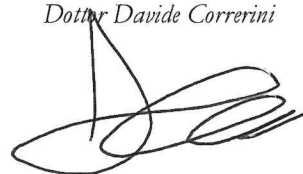
accompagnamento o sopralluogo.

Allegati:

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

La Spezia, 07/09/2026

IL CURATORE
Dotto Davide Correrini

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned below the printed name of the curator.

