

# Tribunale Civile e Penale di Massa Sezione Fallimentare

\*\*\*

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

### Concordato Preventivo R.C.P. N° 06/2011

*Giudice Delegato: Dr. Alessandro Pellegri  
Liquidatore Giudiziale: Dr.ssa Laura Sorrentino*

\*\*\*

La sottoscritta, Dr.ssa Laura Sorrentino, quale Liquidatore Giudiziale, con studio in Massa (MS), Piazza De Gasperi n°4, tel. 0585/810484 – fax 0585/887476 – cell. 347/9135897) mail: info@laurasorrentino.191.it ; PEC laurasorrentino@odc.ms.legalmail.it,

- visto il decreto di omologa RG 430/12 del concordato preventivo deciso in Massa il 10/04/2012;
- visto che il decreto del 10/03/2015 ha nominato la sottoscritta quale Liquidatore Giudiziale della procedura di concordato preventivo;

### AVVISA

che il giorno **20/04/2020 alle ore 09.00**, presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi 1 - Palazzo di Giustizia, piano 1, presso l'aula delle udienze civili, o altra eventuale, procederà alla **vendita telematica sincrona** tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

#### Descrizione generale del compendio

Il compendio immobiliare è sito in Massa (MS), Via Tinelli. **La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa in atti a firma dell'Arch. Luca Martini in data 25/11/2011 e relativa integrazione del 16/06/2016 alle quali si rimanda integralmente anche per un maggior dettaglio sugli identificativi catastali e per i diritti di passo a favore dei singoli lotti individuati.**

Il complesso immobiliare, dopo l'aggiornamento catastale rivolto a riportare la situazione di fatto del complesso artigianale al momento dell'acquisto originario (avvenuto in varie fasi successive nel tempo) mediante il ripristino catastale delle vecchie linee di frazionamento, risulta composto da varie unità immobiliari produttive (artigianali/industriali), attualmente distinte, catastalmente, nel seguente modo:

- Foglio 90, mappale 189;
- Foglio 90, mappale 430;
- Foglio 90, mappale 427;
- Foglio 90, mappale 428.

L'intero complesso risulta arretrato rispetto alla più vicina via pubblica (Via Tinelli), e vi si accede tramite una servitù di passo esistente, della quale tutti i mappali di proprietà ne hanno diritto, di larghezza variabile, ma sufficientemente larga da permettere l'accesso anche a mezzi pesanti.

Tale servitù, oltre ad insistere su altre proprietà, come meglio evidenziato dalle planimetrie elaborate dai consulenti tecnici della procedura, insiste, lungo il suo percorso, anche sugli stessi mappali di proprietà della società di cui alla procedura R.C.P. n° 06/11, e più precisamente:

- Sul mappale 189, per mq.170,00 circa;
- Sul mappale 430, per mq.120,00 circa;
- Sul mappale 427, per mq. 24,00 circa;
- Sul mappale 428, per mq.36,00 circa;

per un totale di circa mq. 350,00.

I lotti sono così di seguito distinti:

#### LOTTO A

Agenzia del Territorio della provincia di Massa e Carrara Comune di Massa (MS), Catasto Fabbricati: Foglio 90, Mappale 189, Categoria D/7 Rendita €10.588,40. Catastalmente l'immobile risulta intestato alla società di cui alla procedura R.C.P. n° 06/11 – Proprietà 1/1.

Il lotto è composto Fabbricato Direzionale ( A ) e dal capannone contiguo ( A1), ivi compresa l'area di pertinenza, gravata di passo sul lato monti. così come attualmente trovasi. a favore dei residui lotti.

#### LOTTO "A" (mapp. 189)

FABB. DIREZIONALE A	SUP.	VAL. UNITARIO/MQ	VALORE
Piano seminterrato	mq. 178,80	€. 400,00	€. 71.520,00
Piano Terra	mq. 179,02	€. 950,00	€. 170.069,00
Piano Primo al netto vano scala	mq. 163,65	€. 950,00	€. 155.467,50
Piano secondo al netto vano scala	mq. 137,37	€. 950,00	€. 130.501,50
terrazza	mq. 8,80	€. 275,00	€. 2.420,00
Totale complessivo			€. 529.978,00
<b>TOTALE CIFRA ARROTONDATA</b>			<b>€. 530.000,00</b>

CAPANNONE A1	SUP.	VAL. UNITARIO/MQ	VALORE
Capannone	mq. 1.073,00	€. 700,00	€. 751.100,00
Cabine di trasformazione	A corpo	€. 20.000,00	€. 20.000,00
Area di pertinenza escl.	mq. 1.452,00	€. 80,00	€. 116.160,00
Totale complessivo			€. 887.260,00
<b>TOTALE CIFRA ARROTONDATA</b>			<b>€. 887.000,00</b>

**TOTALE VALORE LOTTO "A" € 1.417.000,00**

### **LOTTO B (già aggiudicato e trasferito)**

Agenzia del Territorio della provincia di Massa e Carrara Comune di Massa (MS), Catasto Fabbricati: Foglio 90, Mappale 430, Categoria D/7 Rendita €1.910,00. Catastralmente l'immobile risulta intestato alla società di cui alla procedura R.C.P. n° 06/11 – Proprietà 1/1 Superficie catastale complessiva (fabbricato + terreno) = mq 1.391

Il lotto è formato da un capannone industriale e dalla circostante area di sedime.

**LOTTO "B"** (mapp. 430)

<b>CAPANNONE B</b>	<b>SUP.</b>	<b>VAL. UNITARIO/MQ</b>	<b>VALORE</b>
Capannone	mq. 381,00	€. 650,00	€. 247.650,00
Capannone su area demaniale	mq. 270,00	€. 250,00	€. 67.500,00
Vasca di decantazione	A corpo	€. 5.000,00	€. 5.000,00
Area di pertinenza escl.	mq. 740,00	€. 80,00	€. 59.200,00
Area su conc. demaniale.	mq. 80,00	€. 25,00	€. 2.000,00
Totale complessivo			€. 381.350,00
<b>TOTALE CIFRA ARROTONDATA</b>			<b>€. 380.000,00</b>

**TOTALE VALORE LOTTO "B" € 380.000,00**

### **LOTTO C**

Agenzia del Territorio della provincia di Massa e Carrara Comune di Massa (MS), Catasto Fabbricati: Foglio 90 Mappale 427 Categoria D/7 Rendita € 2.568,00

Catastralmente l'immobile risulta intestato alla società di cui alla procedura R.C.P. n° 06/11 – Proprietà 1/1 Superficie catastale complessiva (fabbricato + terreno) = mq 1.076

Il lotto è formato da un capannone industriale e dalla circostante area di sedime.

**LOTTO "C"** (mapp. 427)

<b>PALAZZINA UFFICI C</b>	<b>SUP.</b>	<b>VAL. UNITARIO/MQ</b>	<b>VALORE</b>
Piano Terra Uffici Piano Primo Uffici al netto vano scala	mq. 117,00	€. 800,00	€. 93.600,00
terrazza	mq. 3,00	€. 250,00	€. 750,00
Manufatto Servizi Esterno	mq. 15,00	€. 550,00	€. 8.250,00
Totale complessivo			<b>€. 102.600,00</b>

CAPANNONE C	SUP.	VAL. UNITARIO/MQ	VALORE
Capannone	mq. 226,00	€. 500,00	€. 113.000,00
Capannone su area demaniale	mq. 144,00	€. 250,00	€. 36.000,00
Porzione di Capannone demolito da ripristinare	mq. 30,00	€. 120,00	€. 3.600,00
Area di pertinenza escl.	mq. 553,00	€. 80,00	€. 44.240,00
Area su conc. demaniale.	mq. 20,00	€. 25,00	€. 500,00
Totale complessivo			<b>€. 197.340,00</b>

TOTALE VALORE LOTTO "C" € 299.940,00

**TOTALE VALORE ARROTONDATO LOTTO "C" € 300.000,00**

#### LOTTO D

Agenzia del Territorio della provincia di Massa e Carrara Comune di Massa (MS), Catasto Fabbricati: Foglio 90 Mappale 428 Categoria D/7 Rendita € 1.440,00

Catastalmente l'immobile risulta intestato alla società di cui alla procedura R.C.P. n° 06/11 – Proprietà 1/1 Superficie catastale complessiva (fabbricato + terreno) = mq 1.116

Il lotto è formato da un capannone industriale e dalla circostante area di sedime.

LOTTO "D" (mapp. 428)

CAPANNONE D	SUP.	VAL. UNITARIO/MQ	VALORE
Capannone	mq. 320,00	€. 650,00	€. 208.000,00
Capannone ex officina	mq. 300,00	€. 300,00	€. 90.000,00
Zona spogliatoi	mq. 79,00	€. 400,00	€. 31.600,00
Area di pertinenza escl.	mq. 496,00	€. 80,00	€. 39.680,00
Totale complessivo			€. 369.280,00
TOTALE CIFRA ARROTONDATA			<b>€. 369.000,00</b>

TOTALE VALORE LOTTO "D" € 369.000,00

#### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Diritti della piena proprietà su:

- LOTTO A: prezzo base: € **448.348,00**  
(quattrocentoquarantottomilatrecentoquarantotto/00) e l'offerta minima

**ritenuta ammissibile è pari ad € 336.261,00 (trecentotrentaseimiladuecentosessantuno/00) pari al 75 % del prezzo d'asta base.**

**Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto**

**In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento € 5.000,00 (euro cinquemila/00)**

- **LOTTE C-D, UNITAMENTE TRA LORO (LOTTO UNICO): prezzo base: € 211.676,00 (duecentoundicimilaseicentosestantasei/00 euro), e l'offerta minima ritenuta ammissibile è pari ad € 158.757,00 (centocinquantottomilasettecentocinquantasette/00 euro) pari al 75 % del prezzo d'asta base.**

**Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto**

**In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento € 5.000,00 (euro cinquemila/00)**

#### **PRECISA CHE**

-La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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.

-La vendita forzata 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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.

- Non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili.

-La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accettare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

-Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o Iva di legge se dovuta, le imposte catastali e ipotecarie, saranno a carico del soggetto aggiudicatario, nonché le spese notarili

-Ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o smaltimento di eventuali beni mobili, materiale e sostanze di qualsiasi tipo e quant'altro fosse presente

sui beni oggetto della presente vendita al momento della consegna, salvo diversa comunicazione scritta del Liquidatore Giudiziale.

-L'aggiudicatario sarà immesso nell'effettivo possesso dei beni facenti parte del complesso aziendale oggetto della presente vendita, al momento della stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA**

-GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Edicom Finance S.r.l.

-PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

-REFERENTE DELLA PROCEDURA: Dott.ssa Laura Sorrentino

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

**Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate, entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita sopra indicata ossia entro le ore 23:59 del giorno 18/04/2020 (termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo);**

**L'offerta dovrà essere compilata** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dal portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) dalla scheda del lotto in vendita, in ogni caso si precisa che il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.**

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all' art 6 comma 4 del DPR n° 68 del 2005. Il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta **(questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).**

### **ATTENZIONE**

#### **PRECISAZIONI**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art

579 c.p.c.

L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive e invia l'offerta. Pertanto:

**1. L'offerente che intenda partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono),** dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.

**2. Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono),** il presentatore ai sensi dell'art 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (art. 571 c.p.c. primo comma ognuno tranne il debitore è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c.). La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15.

**3. Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente dovranno rilasciare procura speciale a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12 c. 5 ultimo periodo D.M. 32/15** (la procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15).

In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti all'offerente titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (cioè della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 c. 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15), allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa; **se nessuno tra gli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale** (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15) **ad un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c..**

Il presentatore – titolare della pec ordinaria- compilato il modulo web "Offerta Telematica", firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di "offertaintegrale.xml.p7m"). In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. **Il modulo web "Offerta Telematica" rende, quindi, disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. "offerta1234567.zip.p7m") e la invia al presentatore tramite email. Detta email contiene "URL" e chiave di accesso che consentono al presentatore di recuperare e scaricare nei "download" l'offerta telematica completa (in formato zip.p7m). Il file -in formato zip.p7m- dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

#### **L'OFFERTA D'ACQUISTO**

**L'OFFERTA DI ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:**

-il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

-se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.

-se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (posta elettronica certificata) per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

-se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

-in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;

-L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.;

**L'offerta di acquisto deve inoltre contenere:**

-Indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

-l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

-il numero, o altro dato identificativo del lotto;

-l'indicazione del referente della procedura;

-la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

-il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);

**-il termine per il versamento del saldo prezzo (detto termine soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;**

-l'importo versato a titolo di cauzione;

**-la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, qualora non venga fornito dall'istituto di credito il numero CRO, dovranno essere riportati i caratteri compresi dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;**

**-il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;**

-l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per



la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste. Si precisa che **quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, ovvero, a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15 sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015**);

-l'eventuale recapito di telefonia 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 (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico "

-se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.

-se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, 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;

-se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;

-se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti, come specificato al punto 3 delle sopraindicate "PRECISAZIONI";

-la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

-l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto.

-L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

#### **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **PARI AD ALMENO IL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO**, esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla Procedura R.C.P. 06/11 al seguente IBAN**

**IT28P050341364300000001919**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa Concordato Preventivo R.C.P. 06/11 cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il sottoscritto Liquidatore Giudiziale non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che- nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

-L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Liquidatore Giudiziale solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

-La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)., accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta **quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015;**

#### **IN CASO DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

-se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

#### **IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**

**Il Liquidatore Giudiziale procederà ad avviare la gara telematica con modalità SINCRONA**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità **sincrona** sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute; i rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio sia in misura pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00 sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

**La gara avrà inizio nel momento in cui il Liquidatore Giudiziale avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.**

**Alla conclusione della gara, il Liquidatore Giudiziale procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, il Liquidatore Giudiziale procederà ad effettuare nuovi esperimenti di vendita secondo le direttive di cui alla presente ordinanza e previa determinazione di un prezzo base d'asta di volta in volta inferiore del 25% a quello precedente.

Si precisa inoltre:

**-che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;**

-che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministro della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio all'indirizzo a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal Liquidatore Giudiziale;

-che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della

tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

-che il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

#### **SALDO PREZZO e SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico, oppure potrà consegnare al Liquidatore Giudiziale un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Massa Concordato Preventivo R.C.P. 06/11**". Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Massa Concordato Preventivo R.C.P 06/11**".

**Detto termine (soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso i cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120 , il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro e/o IVA, (se e del caso sia dovuta come per legge) ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

**L'atto di compravendita verrà stipulato a cura di Notaio scelto dall'aggiudicatario nella Provincia di Massa Carrara ed in accordo con il Liquidatore Giudiziale. Rimangono a carico dell'aggiudicatario gli onorari notarili ed oneri connessi.**

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; i professionisti procederanno a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita.

Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

La vendita è esclusa dall'ambito di applicazione dell'iva ai sensi dell'art2, comma 2 lett b) del DPR 633/72 per carenza del presupposto oggettivo, e, di conseguenza si applica per l'alternatività IVA/Registro, l'imposta di Registro nonché le imposte Ipotecarie e Catastali secondo le modalità di tassazione dell'atto di cessione d'azienda di cui all'art.23 del DPR 131/86. In caso di variazioni di

aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza il diritto alla risoluzione della vendita.

**Nella vendita troveranno applicazione gli art. 107 L.F. e articolo 108 L.F.** In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per effetto degli articoli 107 e/o 108 L.F., all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto e risarcimento di sorta.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Il Liquidatore Giudiziale provvederà ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

\*\*\* \*\*

Si informa inoltre che la richiesta di visionare il bene immobile nonché maggiori notizie ed informazioni, potranno essere assunte rivolgendosi, previo preavviso telefonico, presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale, Dr.ssa Laura Sorrentino, con studio in Massa (MS), Piazza De Gasperi n°4; tel. 0585/810484; fax 0585/887476, E-mail: [info@laurasorrentino.191.it](mailto:info@laurasorrentino.191.it) - Pec: [laurasorrentino@odc.ms.legalmail.it](mailto:laurasorrentino@odc.ms.legalmail.it)

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano primo cancelleria esecuzioni immobiliari del Palazzo di Giustizia sito in Massa Piazza De Gasperi n° 1 è attivo SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "**GRUPPO EDICOM SRL**", operativo dalle ore 15 alle ore 17 dei giorni di martedì e giovedì e dalle ore 8.00 alle ore 12.00 del venerdì, recapito: 0585 488132.

**La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. e dell'avviso di vendita dovrà essere data pubblica notizia, **almeno 45 giorni prima dell'udienza di vendita telematica** deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte: sul "Portale delle Vendite Pubbliche", sui siti: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi servizi correlati [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e sulla relativa sezione Aste Giudiziarie del

Tribunale di Massa [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it) nonché sui quotidiani "Il Sole 24 ore", "La Nazione" edizione di Massa Carrara nelle pagine locali dedicati alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa, su Free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e "Rivista Aste Giudiziarie ed. Lombardia" e nei servizi di pubblicità complementare: [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e servizio "Gestionale Aste";

Massa, 07 febbraio 2020

*Dr.ssa Laura Sorrentino*  
*Liquidatore Giudiziale*