

**Tribunale di Massa**  
*Cancelleria Fallimentare*

**CONCORDATO PREVENTIVO**

**R. C.P. 9/2018**

**TRIBUNALE DI MASSA**

**Giudice Delegato:** Dott. Alessandro Pellegri  
**Commissario Giudiziale:** Dott. Marco Pio Lavaggi  
**Liquidatore Giudiziale:** Dott. Marco Molendi

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON  
GARA TELEMATICA SINCRONA**

**IV ESPERIMENTO DI VENDITA**



A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials "A" or "M".

Il sottoscritto Dott. Marco Molendi, Dottore Commercialista e Revisore Contabile, con Studio in Massa, Via Massa Avenza, 223, (tel: 0585/43273, mail:molendimarco@gmail.com, pec personale: marcomolendi.commercialisti@postecert.it, pec procedura: mscpl92018@efipec.it) quale liquidatore giudiziale nella procedura di concordato preventivo avente numerazione R.C.P. 9/2018, con provvedimento del Tribunale di Massa in data 06/08/2020:

- visto il Decreto di Omologa;
- vista l'ordinanza con la quale il comitato dei creditori ha autorizzato la vendita di una parte dei beni immobili;

### AVVISA

che il giorno **21 gennaio 2022, alle ore 10:00**, presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, 1, Palazzo di Giustizia, piano 1, presso la sala aste, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) dei seguenti beni immobili:

### Descrizione dei beni

LOTTO 3 (identificato in perizia come lotto A3)

#### DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO

Diritti della piena proprietà per la quota di 1/1 su fabbricato ad uso artigianale adibito ad esposizione e vendita di mobili sito in Licciana Nardi, località Masero, corso Europa Unita, 2, identificato al fg. 54, mapp.le 305 sub 2, cat. D8, rendita: euro 5.752,30. Si accede al bene a mezzo di una locale abusivo, con struttura in parte metallica ed in parte in muratura (identificato in perizia con la lettera c), che insiste sul mappale 460 (catasto terreni) e che è posto in aderenza all'immobile oggetto di vendita. Il terreno identificato al mappale 460 (su cui insiste la struttura metallica abusiva collegata al mapp.le 305) non è oggetto di vendita, anche se in



parte intestato al soggetto in concordato, ed è collegato e forma un unico complesso immobiliare con l'immobile identificato al fg. 54, mapp.le 305 sub 2. Il fabbricato si compone di un piano primo (livello strada) caratterizzato da un corpo di forma rettangolare (identificato in perizia con la lettera a) e da altro piccolo corpo a forma rettangolare adibito a disimpegno, ufficio, servizi e centrale termica (identificato in perizia con la lettera b), oltre a porzione già adibita ad uffici al piano secondo (primo piano sopra strada) a cui si accede con scala parzialmente esterna (identificata in perizia con la lettera d). Dagli uffici è poi possibile accedere alla soffitta. La copertura della struttura è in eternit e necessita di essere bonificata; sono presenti in diversi punti infiltrazioni di acqua piovana.

Il locale è in uso ad una società terza ma non è chiaro se nel contratto di affitto di azienda, avente durata annuale e la cui prossima scadenza è prevista per il 29/03/2022 salvo disdetta da inviare a mezzo raccomandata AR almeno 3 mesi prima di detto termine, comprenda anche il bene immobile. Il contratto non è comunque stato messo a disposizione della procedura concorsuale e, pertanto, il canone così come i beni mobili semplici e il marchio non saranno oggetto della presente vendita.

L'attuale occupante ha comunque dichiarato che rilascerà l'immobile libero in favore dei soggetti terzi aggiudicatari nel giro di 30/40 gg dopo l'avvenuta aggiudicazione in asta.

Non viene fornita alcuna garanzia sulla conformità degli impianti posti a servizio dell'unità immobiliare; non è presente alcuna certificazione.

La porzione di fabbricato indicato in perizia con la lettera a risulta autorizzata ai soli fini sismici, quelle relative ai corpi b, c (questo ultimo si ricorda che non è oggetto di vendita) e d sono illegittimi. Per le porzioni immobiliari identificate con le lettere a e b è possibile procedere in sanatoria mentre quelle identificate alle lettere c (che si ricorda non è oggetto di vendita) e d non sono sanabili e devono essere demolite.

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 90.703,13**  
(novantamilasettecentotreeuro/13)



M

**OFFERTA MINIMA** (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA): Euro 68.027,35 (sessantoottomilazeroventisetteeuro/35)

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

**RILANCIO MINIMO** in caso di gara: Euro 2.000,00 (tremilaeuro/00)

**IBAN:**IT04V0617513602000081806680

LOTTO 4 (identificato in perizia come lotto A4)

#### DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO A4

Diritti della piena proprietà per la quota di 1/1 su fabbricato di n. 3 piani fuori terra collegati fra loro da scala interna, corredato da corte esclusiva, sito in Licciana Nardi, località Terrarossa, via Del Cinema, 15, identificato al fg. 53, mapp.le 283, cat. D8, rendita: euro 5.174,38. Si accede al bene a mezzo di ingresso coperto da struttura semicircolare in legno (identificata alla lettera d della planimetria dimostrativa), che risulta essere abusiva e non sanabile. Entrati all'interno troviamo un unico vano in gran parte soppalcato con struttura in legno e il vano scale per accedere al piano primo (identificato alla lettera a della planimetria dimostrativa). Da tale vano si può, altresì, accedere ad altro blocco rettangolare costituito da altri n. 2 vani (identificati alla lettera b della planimetria dimostrativa). Al piano terra in aderenza all'edificio principale troviamo un'appendice in muratura attualmente soppalcata in maniera illegittima (identificata alla lettera c della planimetria dimostrativa), alcune tettoie e n. 2 piccole strutture in muratura totalmente abusive (identificate alle lettere e, f, g, h della planimetria dimostrativa). Parimenti, non sono sanabili i soppalchi presenti sia al piano terra che in sopraelevazione al fabbricato identificato nella planimetria dimostrativa con la lettera c.

Al piano primo troviamo altri due vani oltre ufficio, bagno e balconi mentre al piano secondo è presente un unico grande vano con porticato e balcone.

Il locale che in passato è stato impiegato come area espositiva è oggi in disuso e in mediocre stato di manutenzione anche se al suo interno sono



presenti degli scatoloni contenenti beni che in base a quanto dichiarato in sede di accesso sono di proprietà di terzi.

Non viene fornita alcuna garanzia sulla conformità degli impianti posti a servizio dell'unità immobiliare; non è presente alcuna certificazione.

Il bene è stato costruito ante 01/09/1967 relativamente alle porzioni identificate con le lettere a (piano terra e primo), b e c. Il piano secondo (identificato nella planimetria dimostrativa con la lettera a) avente destinazione residenziale è stato costruito con concessione edilizia n. 678 del 04/05/1985.

**PREZZO BASE D'ASTA:** Euro 81.843,75  
(ottantunomilaottocentoquarantatre/75)

**OFFERTA MINIMA:** (PARI AL 75 % DEL PREZZO BASE DI ASTA): Euro 61.382,82 (sessantunomilatrecentoottantadueeuro/82)

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

**RILANCIO MINIMO** in caso di gara: Euro 2.000,00 (duemilaeuro/00)

**IBAN:** IT04V0617513602000081806680

Lotto 6 (identificato in perizia come LOTTO A6)

#### DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO A6

Diritti della piena proprietà per la quota di 1/1 su appezzamento di terreno collinare di forma regolare della superficie di mq 1960, di cui mq 240 circa sono occupati da strada asfaltata per accedere e recedere ad altre unità abitative. Il bene è identificato al fg. 50, particella 298, seminativo, classe: 3, R.D.: 5,06, R.A.: 2,53.

Sul terreno esiste una struttura precaria adibita a posti auto e piccolo ripostiglio; tale struttura non è sanabile ed è prevista la sua demolizione. Il terreno cade in zona B1 nella quale non sono previste nuove edificazioni. È ammessa la realizzazione di nuovi posti auto coperti.

**PREZZO BASE D'ASTA:** 12.656,25  
(dodici milaseicentocinquantaseieuro/25)



M

**OFFERTA MINIMA** (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA): Euro 9.492,19 (novemilaquattrocentonovantadueeuro/19)

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

**RILANCIO MINIMO** in caso di gara: Euro 1.000,00 (milleeuro/00)

**IBAN:**IT04V0617513602000081806680

Per maggiori dettagli si rinvia alla perizia redatta dal Geom. Marco Mosti.  
Si fa presente che il soggetto in concordato è deceduto.

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

**Gestore della vendita telematica:** Edicom Finance srl

**Portale del Gestore della vendita:** [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

**Referente della procedura:** Dott Marco Molendi

- a) La vendita avverrà con modalità sincrona telematica;
- b) Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati (da presentarsi per ogni singolo lotto) dovranno essere depositate, entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, ovvero entro le ore 23:59 del giorno 20/01/2022 (termine per la formulazione delle offerte con avvento scadenza sempre in un giorno non festivo);
- c) L'offerta dovrà essere compilata telematicamente, personalmente o a mezzo di Avvocato, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., 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");
- d) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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



11

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).

#### PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto – esclusi i soggetti a cui è fatto divieto di poter partecipare all'asta 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 cpc.

- 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 cpc potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (art. 571 cpc primo comma ognuno tranne il debitore è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore



R

legale anche a norma dell'articolo 579 cpc ultimo comma). 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, (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), a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12 comma 5 ultimo periodo. In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, (cioè 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.

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"). A questo punto, il modulo web "Offerta Telematica" elabora i dati inseriti dal presentatore e salva l'offerta, temporaneamente, in un'area riservata. 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.

e) L'OFFERTA DI ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

- A. 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; 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.
- B. 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;
- C. 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;
- D. in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato o visura della C.C.I.A.A., dal quale risulti



11

- la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;
- E. L'offerta potrà essere presentata anche per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc;
- F. L'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- G. L'anno ed il numero di ruolo della procedura;
- H. il numero, o altro dato identificativo del lotto per cui si presenta domanda;
- I. l'indicazione del referente della procedura;
- J. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- K. Il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- L. 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;
- M. L'importo versato a titolo di cauzione;
- N. 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;
- O. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- P. 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



7

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);

Q. L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

f) ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI

- A. Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del /dei soggetto/i offerente/i e del presentatore;
- B. 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;
- C. 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;
- D. 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;
- E. Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato o visura del



7

- registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentate;
- F. Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate "PRECISAZIONI"; copia del documento di identità e del codice fiscale di tutti gli offerenti;
- G. 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 o contestualmente al versamento del saldo prezzo; nel caso in cui l'atto di trasferimento venga redatto dal Notaio sarà lo stesso provvedere a raccogliere tali di dichiarazioni;
- H. 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; successivamente all'asta il bollo in originale andrà consegnato all'ufficio dello scrivente;
- I. 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. (come meglio più avanti precisato).

g) 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



7

bancario sul conto corrente bancario intestato alla C. P. 9/2018 e aperto presso la Banca Carige spa, al seguente IBAN:IT04V0617513602000081806680. La cauzione deve essere versata per singolo lotto.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “ CAUZIONE LOTTO N. (indicare il numero del lotto) - Tribunale di Massa - C.P 9/2018 ”, 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 e all'orario fissati per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il 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 dieci 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.

#### h) ESAME DELLE OFFERTE

- A. 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, con modalità on line, solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra



17

indicati;

- B. 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 valida ammissibile il bene sarà aggiudicato all'offerente, anche nel caso di mancata connessione da parte dello stesso.

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

- A. Il Liquidatore procederà ad avviare la gara telematica con modalità SINCRONA;
- B. 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 Liquidatore Giudiziale e degli offerenti;
- C. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni



17

offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno;

- D. 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;
- E. 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 formulata;
- F. 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.



17

SI PRECISA CHE:

- A. anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente (ciò significa che questi abbia correttamente compilato la domanda telematica, versato la cauzione che dovrà anche essere visibile sul conto prima dell'ora di inizio dell'asta, che la domanda sia visibile nell'area online il giorno e nell'orario in cui si terrà l'asta e che per qualsivoglia motivo non si sia collegato), l'aggiudicazione sarà comunque essere disposta in suo favore;
- B. 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 di posta certificata indicata dal Liquidatore Giudiziale ([mscpl92018@efipec.it](mailto:mscpl92018@efipec.it));
- C. 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;
- D. 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.

IN CASO DI MANCANZA DI OFFERTE O DI OFFERTE



M



TUTTE NON AMMISSIBILI PER LE QUALI E' STATA  
DEPOSITATA LA CAUZIONE O IN CASO DI MANCATO  
VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE

- a. Nell'ipotesi in cui per ogni singolo lotto non vengano presentate offerte (anche nel caso in cui sia presente la sola cauzione), il Liquidatore Giudiziale procederà entro 120 gg. (o nella prima data disponibile successiva a tale termine in relazione al calendario delle vendite in uso presso il Tribunale) dall'asta andata deserta (anche parzialmente in caso di aggiudicazione solo di alcuni lotti) a fissare una nuova asta con prezzo base di asta ribassato del 25 % rispetto al precedente e offerta ammissibile pari al 75 % del nuovo prezzo base di asta;
  - b. Nell'ipotesi in cui per ogni singolo lotto siano presenti nell'area online una o più offerte cauzionate che per qualsivoglia motivo sono risultate tutte non ammissibili [quindi l'offerta deve essere stata presentata correttamente, deve essere presente anche la relativa cauzione (quindi in caso di presenza della sola cauzione si procederà come indicato al punto a di cui sopra) e, pertanto, l'esclusione è stata disposta dal Liquidatore Giudiziale ad esempio perché il prezzo offerto è inferiore all'offerta minima, ecc.], il Liquidatore Giudiziale, procederà nel termine di 120 gg. dalla data dell'asta (o nella prima data disponibile successiva a tale termine in relazione al calendario delle vendite in uso presso il Tribunale) a fissare una nuova asta, mantenendo fermo il prezzo base di asta e l'offerta ammissibile precedenti; quanto appena detto vale anche nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda a dar corso al saldo prezzo e delle spese.
- Qualora in una delle successive aste, per ogni singolo lotto, la situazione sopra esposta dovesse ripresentarsi, il Liquidatore Giudiziale dovrà per tutte le aste successive procedere entro 120 gg. (o nella prima data disponibile successiva a tale termine in relazione al calendario delle vendite in uso presso il Tribunale) decorrenti dalla data dall'asta, o dalla data di scadenza del versamento del saldo prezzo e delle spese, a



fissare, per i lotti in cui tale circostanza si sia verificata, una nuova asta con prezzo base di asta ribassato del 25 % rispetto al precedente e offerta ammissibile pari al 75 % del nuovo prezzo base di asta;

i) SALDO PREZZO, SPESE E ATTO NOTARILE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura (intestato alla C. P. 9/2018 e aperto presso la Banca Carige spa, al seguente IBAN:IT04V0617513602000081806680) il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta e comunque nel termine di gg. 120 dall'aggiudicazione (termine sottoposto a sospensione feriale), 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 uno o più assegno/i circolare/i non trasferibile/i direttamente in sede di stipula dell'atto notarile (assegni circolari da intestare a C.P. 9/2018 – Tribunale di Massa).

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 nelle stesse modalità di cui sopra.

Il termine per il saldo prezzo e delle spese (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



07

sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà corrispondere 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.

L'atto di trasferimento verrà stipulato da un Notaio scelto dall'aggiudicatario in accordo con il Liquidatore Giudiziale, le cui spese sono a carico dell'aggiudicatario. L'atto notarile dovrà essere firmato sempre nel termine di giorni 120 dall'aggiudicazione.

Se il saldo prezzo e le spese – ivi comprese le imposte di registrazione - non sono depositati nel termine stabilito, l'aggiudicazione verrà revocata e la cauzione versata sarà trattenuta a titolo di multa; se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

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

j) CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI

La cancellazione/restrizione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli verrà autorizzata dal Giudice Delegato dopo il saldo del prezzo ai sensi dell'art. 108, comma 2 l.f. previa istanza da presentarsi a cura del Liquidatore Giudiziale che dovrà farsi inviare dal Notaio l'elenco dettagliato degli annotamenti pregiudizievoli.



M

Non saranno comunque oggetto di cancellazione, salvo modifiche alle istruzioni impartite ai curatori, commissari e liquidatori, quelle che hanno ad oggetto la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo, delle domande giudiziali e di ogni altro gravame per il quale il Giudice riterrà di non poter autorizzare la cancellazione.

La presentazione della domanda di cancellazione degli annotamenti e i relativi atti di richiesta da presentare all'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare, sono di competenza ed ad esclusivo carico del soggetto aggiudicatario (il liquidatore provvederà unicamente ad inviare all'aggiudicatario la copia conforme del provvedimento del Giudice che autorizza la cancellazione dei gravami). Le spese per la cancellazione dei gravami pregiudizievoli e quelle relative alla presentazione della richiesta di cancellazione ai competenti uffici, sono a carico dell'aggiudicatario.

k) DOCUMENTAZIONE DA RIMETTERE AL LIQUIDATORE GIUDIZIALE A CURA DEL NOTAIO

Il Notaio dovrà rimettere al Liquidatore Giudiziale, copia dell'atto notarile di trasferimento con le annotazioni dell'avvenuta registrazione presso l'Agenzia delle Entrate e presso la ex Conservatoria dei Registri.

l) PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Gli esperimenti di vendita devono essere pubblicizzati:

- a. sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- b. sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it);
- c. sui quotidiani "La Nazione" ed. Massa Carrara, "Il Sole 24 ore", (per questo ultimo sulla pagina nazionale dedicata alle aste del Tribunale di Massa e per i soli beni di con valore di stima maggiore di euro 50.000,00);



M

- d. sui Free Press “Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa” e “Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia”;
- e. scheda informativa su Canale Aste – Web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);
- f. Servizio Gestionale Aste con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

La pubblicità dovrà essere richiesta dal Liquidatore al Gruppo Edicom almeno 60 gg. prima dell'udienza deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte; il Gruppo Edicom dovrà curare gli adempimenti pubblicitari almeno 45 gg. prima dell'udienza di vendita.

Tutti gli adempimenti pubblicitari, compresa la pubblicazione sul PVP, sono curati dalla società EDISERVICE S.r.l., con sede in Rovigo, via Verdi n° 2 (tel. 0425/460355, fax 0425/461490, mail:info.massa@ediervicesrl.it) e contatto diretto presso il Tribunale di Massa – referente Sig.ra Francesca Carmassi;

#### m) ULTERIORI AVVERTENZE

- a. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- b. Il Liquidatore Giudiziale eseguirà le notifiche di cui all'art. 107, comma 3, l.f., di ogni avviso di vendita;
- c. Al termine della vendita, anche in caso di asta deserta, il Liquidatore Giudiziale depositerà tutta la documentazione afferente ogni singolo esperimento di vendita (es. verbale, giustificativi pubblicità, ecc....), ai sensi dell'art. 107, comma 5, l.f.;
- d. Il Liquidatore Giudiziale dichiara che non si avvarrà dei poteri sospensivi di cui all'art. 107, comma 4, L.F. e che, pertanto, l'aggiudicazione sarà per Lui definitiva, fermi restando i poteri sospensivi di cui all'art. 108 l.f. comma 1 (il Giudice Delegato può sospendere la vendita su istanza del soggetto in



- concordato, del comitato dei creditori o di ogni altro interessato qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o qualora entro 10 gg. dal deposito di cui all'art. 107, comma 5, l.f., su istanza degli stessi soggetti, emerga che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto);
- e. In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita all'aggiudicatario spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato;
  - f. Con la partecipazione all'asta l'aggiudicatario rinuncia ad avanzare richieste di risarcimento danni, indennizzo e simili, a qualsiasi titolo e per qualsivoglia motivazione;
  - g. Ad esclusive spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo presenti sui beni oggetto di vendita al momento della consegna;
  - h. Non si presta garanzia per la conformità e il funzionamento degli impianti ove esistenti a servizio degli immobili sopra descritti a prescindere dall'eventuale certificazione energetica se presente;
  - i. Non viene data nessuna garanzia in relazione alla conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi;
  - j. La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, anche con riferimento alla situazione urbanistica, con le servitù attive e passive, a corpo e non a misura, e come meglio descritto nelle perizie di stima agli atti; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
  - k. La regolarizzazione urbanistica degli immobili, se ed in quanto possibile, o la rimessa in pristino di quanto non regolarizzabile, rimane a totale carico e spese dell'aggiudicatario, il quale manleva la parte cedente e la procedura da qualsiasi responsabilità anche per il caso in cui la regolarizzazione urbanistica non fosse possibile e dovesse effettuare a sua cura e spese la rimessa in pristino;
  - l. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove



M

- consentito alla disciplina dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg. dall'emissione dell'atto di trasferimento;
- m. 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, a mero titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia e nel bando di vendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- n. Tutte le spese necessarie per rendere possibile il trasferimento del beni sono a carico dell'aggiudicatario;
- o. La partecipazione alla vendita implica:
- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
  - l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella presente ordinanza;
  - la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica. Se tale documentazione fosse richiesta dal Notaio le relative spese saranno comunque a carico dell'aggiudicatario.

Per le visite agli immobili i soggetti interessati dovranno rivolgersi al Liquidatore Giudiziale, Dott. Marco Molendi, inviando una richiesta scritta all'indirizzo mail: molendimarco@gmail.com (tel. 0585/43273), al fine di evitare il diffondersi del contagio e a causa dell'emergenza sanitaria in corso le visite saranno effettuate nel rispetto delle prescrizioni di legge in vigore al momento della visita e singolarmente.



M

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Massa è attivo presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari uno sportello informativo e di assistenza tecnica per la partecipazione alle vendite telematiche “Gruppo Edicom srl” operativo al momento solo al mattino; per info chiamare il n. 0585/488132.

Massa li 25/10/2021

Dott. Marco Molendi  
Liquidatore Giudiziale

