

**CONCORDATO PREVENTIVO**

**R.C.P n. 9/2019**

**Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pellegri**

**Commissari Giudiziali: Dott. Avv. Paolo Martini e Avv. Matteo Nerbi**

**Liquidatore Giudiziale: Dott. Marco Molendi**

\*\*\*

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a horizontal line extending to the right.

**OGGETTO: RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DEI BENI IMMOBILI A MEZZO DI ASTA TELEMATICA SINCRONA PURA, ALLE SEGUENTI CONDIZIONI E NEL RISPETTO DEL DECRETO DI OMOLOGA E DELLE PREVISIONI DI LEGGE**

Il sottoscritto Dott. Marco Molendi, con studio in Massa, Via MASSA AVENZA 223, Telefono 0585/43273, pec: mscp092019@pec.it, mail: molendimarco@gmail.com, nominato liquidatore giudiziale nella procedura R. C.P. 9/2019, pendente presso il Tribunale di Massa, G. D. DOTT. ALESSANDRO PELLEGRINI, con Decreto in data 13/12/2021.

**PREMESSO CHE**

- 1) Sono compresi fra i beni da liquidare sia beni mobili semplici che beni immobili, liquidità e crediti;
- 2) Nel Decreto di Omologa sono contenute le disposizioni a cui il nominato Liquidatore si dovrà attenere per promuovere la vendita dell'attivo:
  - le cessioni delle attività devono essere autorizzate dal comitato dei creditori (sostituibile ai sensi dell'art. 41 n. 4 dal Giudice Delegato);
  - ai trasferimenti posti in essere dopo il deposito della domanda di concordato si applicano gli art. dal 105 al 108 ter della legge fallimentare, in quanto compatibili;
  - la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi sono effettuate su ordine del Giudice Delegato;
  - gli esperimenti di vendita devono essere pubblicizzati:
    - 1) sul Portale delle Vendite Pubbliche;
    - 2) 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);
    - 3) sui quotidiani "La Nazione" ed. Massa Carrara, "Il Sole 24 ore" sulla pagina nazionale dedicata alle aste del Tribunale di Massa (per i soli beni di con valore di stima maggiore di euro 50.000,00);
    - 4) sui Free Press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e "Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia";
    - 5) scheda informativa su Canale Aste – Web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);
    - 6) 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;
- la documentazione da pubblicare dovrà essere epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di eventuali soggetti terzi;
- Il liquidatore;
  - 1) dovrà trasmettere al Gruppo Edicom la contabile di avvenuto versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
  - 2) dovrà verificare la correttezza della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet e sui quotidiani;
  - 3) dovrà comunicare al Gruppo Edicom l'esito di ciascun esperimento di vendita;
- il testo dell'avviso di vendita da inserire per estratto anche sui quotidiani contenga:
  - 1) numero della procedura e dei lotti;
  - 2) nome e cognome del liquidatore;
  - 3) diritto oggetto di vendita;
  - 4) ubicazione, tipologia e descrizione sommaria del bene;
  - 5) valore di asta e offerta minima ammissibile per l'aggiudicazione;
  - 6) data, ora e luogo della vendita;
  - 7) modalità e luogo di reperimento delle informazioni da parte dei soggetti interessati.

Mancando nel Decreto di Omologa una specifica indicazione delle modalità di vendita da seguire (telematica sincrona pura, asincrona, mista, o cartacea), allora è sostenibile che il Liquidatore Giudiziale sia libero di proporre la modalità di vendita che nel rispetto del decreto di omologa e delle disposizioni di legge sia maggiormente funzionale al soddisfacimento delle ragioni dei creditori.

Considerato che:

- 1) presso il Tribunale di Massa le vendite vengono poste in essere con modalità telematica sincrona pura anche in ambito concorsuale a mezzo di un gestore della vendita (nello specifico Garavirtuale), che fa da interfaccia con la piattaforma Ministeriale atta a ricevere le domande telematiche di partecipazione all'asta;
- 2) nel decreto di omologa è precisato che il L.G. dia indicazione del valore di asta e dell'offerta ammissibile e, ciò fa propendere per un richiamo all'art. 571 c.p.c.; tale richiamo fa ritenere in via

indiretta che il Tribunale abbia voluto indicare come modalità di vendita da seguire quella telematica, ferma restando la possibilità di dar corso a vendite cartacee nel caso in cui la prima modalità di vendita rechi pregiudizio alle ragioni dei creditori o renda difficoltoso il sollecito svolgimento della procedura di vendita (situazioni queste ultime da valutare caso per caso al momento della concessione dell'autorizzazione alla vendita); inoltre, da tale assunto, sempre in via indiretta, si può ritenere che l'offerta ammissibile non possa essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo base di asta (questo ultimo coincide, trattandosi del primo tentativo di vendita, con il valore di immediato realizzo) e che in caso di asta deserta il prezzo base di asta indicato in ogni singolo esperimento di vendita possa essere ridotto ogni volta nella percentuale massima del 25 %;

3) tale modalità di vendita (telematica sincrona pura) appare, inoltre, maggiormente idonea a garantire la massima partecipazione anche in questo momento di emergenza sanitaria;

4) tale modalità di vendita (telematica sincrona pura) appare, altresì, idonea a garantire la massima partecipazione e la massima trasparenza in quanto solo la mattina dell'asta saranno rese note le offerte pervenute; al dire il vero, per completezza, sul conto della procedura verranno accreditati i bonifici delle cauzioni, tuttavia, i Professionisti incaricati della vendita non possono divulgare alcuna informazione e allo stesso tempo non è detto che ad una cauzione corrisponda effettivamente un'offerta;

5) tale modalità di vendita (telematica sincrona pura) non consente di accettare offerte, anche cauzionate, a priori ma ogni soggetto interessato all'asta potrà partecipare alla stessa solo dopo la pubblicazione del bando di vendita.

Per quanto attiene alla composizione dei lotti nulla viene precisato nel decreto di omologa, lasciando, pertanto, libero il Liquidatore Giudiziale di proporre quella ritenuta maggiormente funzionale al soddisfacimento delle ragioni dei creditori, ovvero quella che, almeno in teoria, dovrebbe garantire il miglior realizzo possibile. Ovviamente il punto di partenza per decidere la composizione dei lotti deve essere la perizia redatta dal CTU, mentre possibili altre aggregazioni sono ammissibili solo individuando specifici elementi a giustificazione di una diversa scelta.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI NEI LOTTI COME IDENTIFICATI DAL CTU**

Prima di passare alla sintetica descrizione dei beni immobili nei lotti come individuati dal CTU (che ha seguito nel proprio elaborato lo stesso schema adottato dal CTP incaricato dalla ricorrente), lo scrivente Liquidatore Giudiziale, sottolinea che la maggior parte dei beni (eccetto alcuni terreni

limitrofi inseriti dal CTU nel lotto n. 5) formano un unico grande complesso immobiliare, composto da un blocco centrale a piano terra adibito ad attività commerciale e circondato da area esterna, in parte a prato ed in parte a parcheggi; tale fondo è funzionalmente collegato ai locali (adibiti a magazzino, deposito e officina meccanica) posti al piano seminterrato, a mezzo di scala interna che è stata recentemente tamponata in modo abusivo. In altri termini, al piano terra veniva esercitata l'attività di vendita al dettaglio dei beni e ai piani seminterrati, raggiungibili anche a mezzo di passo carrabile e successivo piazzale cementato (B.C.N.C. anche ad altre unità immobiliari di proprietà di terzi), si trovava il magazzino e l'officina di riparazione connessa alla tipologia di prodotti venduti. Completano il citato complesso immobiliare n. 3 appartamenti (di cui due collegati abusivamente e formanti un unico grande appartamento) a cui si accede a mezzo di cancello carrabile e pedonale che insistono sull'area esterna in parte a prato e in parte adibita ad area parcheggi.

#### PRECISAZIONI

Nella documentazione in atti tutti i beni (eccetto il terreno di cui al mapp.le 997) sono ancora catastalmente intestati alla vecchia denominazione sociale della SAS, ma ciò non impedisce la vendita in quanto tale aspetto non incide sulla continuità delle trascrizioni.

Il problema della continuità delle trascrizioni sussiste invece per il terreno di cui al fg. 10 mapp.le 997, unico bene catastalmente intestato alla società in concordato per acquisto fattone nell'anno 2014 dal comune di Villafranca in Lunigiana (permuta); difetta, infatti, la trascrizione dell'atto di acquisto del bene in favore del comune, che lo aveva acquisito nel 1974 per atto a rogito del Segretario Comunale. Detto bene, che forma un unico blocco con i terreni e tettoie (abusive) di cui ai mapp.li 947 sub 2 e 991, è costituito da una striscia di terreno di mq 345 che se venduta singolarmente potrebbe essere scarsamente appetibile sul mercato. Per quanto sopra, in attesa di poter ripristinare la continuità delle trascrizioni, i predetti beni, che il CTU ha inserito nel lotto 5, non verranno al momento posti in vendita.

Segue breve descrizione dei beni immobili e dei lotti come identificati dal CTU.

**LOTTO 1 (fg. 10, mapp.le 591, sub 1, 7, 12 e mapp.li 210, 216, 217, 592) – (fondo adibito ad attività commerciale e terreni circostanti collocati al piano terra e n. 2 fondi collocati al piano parzialmente seminterrato e non direttamente collegati al piano terra. Invero, il sub 1 è**



**collegato al sub 6 – facente parte del lotto 4 - a mezzo di scala interna attualmente tamponata in modo abusivo)**

Diritti della piena proprietà per la quota di 1/1 su fabbricato commerciale, posto al piano terra, e locale ad uso ufficio posto al piano primo che è raggiungibile a mezzo di scala interna, sito in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine, identificato al fg. 10, mapp.le 591, sub 1, cat. C1, classe 5, consistenza mq 932, rendita: euro 12.155,59, su terreni circostanti in parte cementificati e adibiti a zona parcheggi, identificati al fg. 10, mapp.li 592, mq 253, seminativo arborato (in sostanza si tratta di area adibita in parte a giardino e su cui insiste il cancello di accesso alla struttura commerciale a mezzo di breve vialetto in cemento), 210, mq 791, seminativo arborato (in sostanza si tratta di area adibita a prato e posta in adiacenza del mapp.le 592 verso nord est e su cui insiste altro cancelletto pedonale), 216, mq 486, seminativo (in sostanza si tratta di area in parte adibita a prato e in parte adibita a parcheggio posta in adiacenza al mapp.le 210) 217, mq 605, seminativo (in sostanza si tratta di area adibita a parcheggio posta in adiacenza al mapp.le 216) e su n. 2 locali ad uso deposito/magazzino posti al piano sotto strada e parzialmente interrati, identificati al fg 10, mapp.le 591, sub 7, cat. C2, classe 6, consistenza mq 279, rendita: euro 1.282,42 e fg. 10, mapp.le 211, sub 12. cat. C2, classe 5, consistenza mq 24, rendita: euro 94,20. Il subalterno 1 consiste in una vasta area adibita ad attività commerciale oltre a bagni e locale ad uso ufficio, il subalterno 7 è costituito da un'area adibita a magazzino in parte soppalcata (anche se questa ultima è un'opera abusiva non sanabile) e il sub 12 è un piccolo locale adibito a deposito per il quale era stata presentata domanda di condono edilizio allo stato non ancora definita.

I beni di cui al sub 1, 592, 210, 216 e 217 sono accessibili a mezzo di n. 2 cancelli pedonali posti lato nord/ovest e a mezzo di cancello carrabile posto a nord/est, mentre i beni di cui ai sub 7 e 12, che non sono direttamente collegati alla parte commerciale e ai terreni, sono accessibili a mezzo di un cancello carrabile (posto nelle immediate vicinanze di quello pedonale ricadente sul mapp.le 592) e successiva rampa in cemento che permette di raggiungere il piazzale, anch'esso cementato, in cui si trovano le porte di ingresso ai fondi; la predetta rampa e il predetto piazzale (questo ultimo ulteriormente diviso a metà da una recinzione con relativo cancello carrabile che divide il sub 27 dal sub 20) sono BCNC identificati al fg. 10, mapp.le 211, sub 27 (comune ai sub 12,13,14,25,26,34,37) e 20 (comune ai sub 13 e 14); per giungere al sub 20 è necessario attraversare per la sua interezza il B.C.N.C identificato al sub 27. Sul sub 20 sono presenti anche i contatori del gas di tutti i sub; per completezza informativa, il sub 12 e il mapp.le 592 confinano a nord/ovest anche con il sub 19 (piccola area adibita a giardino che di fatto costituisce un



prolungamento del mapp.le 592 e su cui, sul muretto di recinzione che separa il bene dal marciapiede e dalla pubblica via, insistono i contatori dell'acqua e dell'elettricità per tutti i beni oggetto di vendita) anch'esso B.C.N.C.. l'immobile al piano terra, ovvero quello in cui viene esercitata l'attività commerciale, è collegato a mezzo di scala interna anche al fondo posto al piano sotto strada identificato al fg. 10, mapp.le 591, sub 6, Cat. D7, rendita: euro 3.723,00 (inserito dal CTU nel lotto n. 4), locale un tempo impiegato in parte come magazzino e in parte come officina meccanica; tale scala è stata tamponata con soletta in cemento in assenza di titolo edilizio. I terreni (592, 210, 216, 217), che di fatto costituiscono un unico blocco che circonda, sul lato nord/est ed est, il mapp.le 591, in base al CDU hanno una potenzialità edificatoria che è però di fatto esaurita in virtù della costruzione del fabbricato di cui al mapp.le 591; sul solo mappale 216 dovrebbe insistere il passo carrabile di accesso all'area parcheggio.

A mezzo dei predetti terreni (sub 592, 210, 216, 217) si accede e recede sia a piedi che in auto anche agli appartamenti posti al piano primo; invero, i soggetti che hanno in affitto l'appartamento posteggiano le auto sull'area parcheggio insistente sui mappa.li 216 e 217.

I beni sono completamente recintati da muretto con sovrastante staccionata sempre in cemento.

Occorre far presente (benché non venga fatta diretta menzione di ciò in perizia) che da un raffronto dello stato dei luoghi con l'estratto di mappa, sembrerebbe che:

- per accedere ai mapp.li 592 e 210 a mezzo dei predetti cancelli pedonali, si transita su una piccola striscia di terreno/area urbana identificata al mapp.le 572 che non è oggetto di vendita; tale area (mapp.le 572) sembrerebbe essere occupata dal marciapiede che separa la pubblica via dalla recinzione che circonda i terreni;
- per accedere ai fondi sotto strada (sub 6, 7, 12, 13 e 14) a mezzo del cancello carrabile e successiva rampa si transita su una piccola striscia di terreno/area urbana identificata al mapp.le 572 che non è oggetto di vendita; tale area (mapp.le 572) sembrerebbe essere occupata dal marciapiede che separa il sub 27 dalla pubblica via;
- per accedere ai mapp.li 216 e 217 tramite il passo carrabile (cancello che sembrerebbe insistere sul solo sul sub 216) si transita su una piccola striscia di terreno/area urbana identificata al mapp.le 232 che non è oggetto di vendita; inoltre, sembrerebbe che il mapp.le 232 sia in parte inglobato all'interno della recinzione e formi un unico blocco con i terreni identificati ai mapp.li 216 e 217; l'area esterna del mapp.le 232 è occupata da parcheggi raggiungibili dalla pubblica via;
- una parte del sub. 210 rimanga all'esterno della recinzione e formi un unico corpo con il mapp.le 232 e la pubblica via;



- sul mapp.le 217 è presente un prefabbricato in lamiera posto nella parte centrale mentre altra struttura in lamiera più piccola è posta nell'angolo lato est che confina con i mapp.li 232 e 218; all'interno di tali strutture da quanto è stato riferito sono stipati beni di proprietà dell'affittuari dell'appartamento;

- sul mapp.le 217 è presente una condotta interrata per il trasporto dell'acqua per irrigazione di terreni e giardini (acqua non potabile), che serve anche altre abitazioni; il legale rappresentante della Società in concordato ha riferito che il soggetto che ha costruito tale tubazione era l'Unione dei Comuni della Lunigiana, su autorizzazione non scritta della proprietà, al fine di approvvigionare la società in concordato e altri utenti posti a valle; sempre da quanto riferito tale impianto viene utilizzato solo nel periodo estivo; lo scrivente non è stato in grado di individuare l'esatta collocazione della tubazione all'interno dell'area.

I beni di cui al sub 1 e 7, solo in parte (anche se nel contratto di affitto è stato erroneamente indicato il sub 5, benché dalle altre indicazioni contenute nel contratto si comprende chiaramente che si è fatto riferimento al locale magazzino e inoltre in sede di accesso da parte dello scrivente è stato accertato che il bene in uso alla predetta società è effettivamente il sub 7), sono oggetto di contratto di affitto commerciale in favore di una società terza che corrisponde un canone mensile di euro 4.000,00 oltre IVA di legge; il contratto ha durata di anni 6, con tacito rinnovo di ulteriori 6 anni, ed è stato sottoscritto in data 01/07/2019, sicché la prima scadenza è prevista per il 30/06/2025; il contratto è stato registrato all'A.E di La Spezia, il giorno 19/07/2019.

Sono presenti difformità urbanistiche e catastali per il cui dettaglio si rinvia alla perizia in atti, così come si rinvia alla perizia per il dettaglio dei titoli edilizi e abilitativi. Si ricorda, inoltre, la presenza di n. 2 fabbricati in lamiera, probabilmente abusivi, collocati sul mapp.le 217 e il possibile problema di errata posizione del muro di confine posto lato nord est; questi aspetti, sono stati riportati in quanto non sono stati indicati in modo esplicito in perizia.

Il CTU ha attribuito ai predetti beni un valore commerciale pari ad euro 651.000,00 (di cui euro 468.500,00 per il sub 1, euro 70.000,00 per il sub 7, euro 6.000,00 per il sub 12, euro 106.500,00 per i terreni) e ha apportato detrazioni per totali euro 19.000,00 successivamente, come espressamente richiesto nel quesito, ha individuato il valore di immediato realizzo (inteso come probabile, ma non certo, valore a cui i beni potrebbero essere aggiudicati in asta) in euro 371.600,00. Questo ultimo importo è stato preso come valore dei beni nella relazione art. 172 l.f. redatta dai Commissari Giudiziali e sarà anche il valore di prezzo base di asta del primo esperimento di vendita a prescindere dalla composizione dei lotti.

**LOTTO 2 (fg. 10, mapp.le 591, sub 4) – (appartamento posto al piano primo sopra l'attività commerciale)**

Diritti della piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento, posto al piano primo, sito in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine, identificato al fg. 10, mapp.le 591, sub 4, cat. A3, classe 1, vani 5,5, rendita: euro 255,65. Si accede al bene sia a mezzo del cancello pedonale, insistente sul muretto di recinzione del mapp.le 210 (il predetto cancello è raggiungibile transitando sul mapp.le 572 che non è oggetto di vendita e che dovrebbe essere occupato dal marciapiede che separa la recinzione dalla pubblica via), attraversando poi il medesimo mapp.le e il mapp.le di cui al n. 216, e anche a mezzo del cancello carrabile posto lato nord ovest (che dovrebbe insistere sul solo mapp.le 216); per raggiungere il cancello carrabile si transita su una piccola striscia di terreno/area urbana identificata al mapp.le 232 che non è oggetto di vendita; inoltre, sembrerebbe che il mapp.le 232 sia in parte inglobato all'interno della recinzione e formi un unico blocco con i terreni identificati ai mapp.li 216 e 217; l'area esterna del mapp.le 232 è occupata da parcheggi raggiungibili dalla pubblica via. Giunti all'interno dell'area recintata tramite una scala esterna collocata sopra il sub 20 (B.C.N.C.) si arriva al piano primo, da cui a mezzo di una porta si giunge ad un pianerottolo dal quale si accede sia all'appartamento identificato al sub. 2 che alla terrazza comune con gli alloggi di cui ai sub 3 e 4; sulla terrazza, che è stata recentemente ristrutturata per eliminare le infiltrazioni che si diramavano alle aree sottostanti, insistono gli ingressi agli appartamenti di cui ai sub 3 e 4.

L'appartamento si compone di ingresso/soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e n. 2 camere ed è libero.

Il CTU ha dichiarato che il bene è conforme sia a livello urbanistico che catastale e che sarebbe opportuno dotare l'appartamento di posto auto esclusivo da individuarsi sul mapp.le 217.

Per il dettaglio dei titoli edilizi e abilitativi si rinvia alla perizia in atti.

Il CTU ha attribuito al predetto bene un valore commerciale pari ad euro 104.000,00 e, successivamente, come espressamente richiesto nel quesito, ha individuato il valore di immediato realizzo (inteso come probabile, ma non certo, valore a cui i beni potrebbero essere aggiudicati in asta) in euro 65.280,00. Questo ultimo importo è stato preso come valore dei beni nella relazione art. 172 l.f. redatta dai Commissari Giudiziali e sarà anche il valore di prezzo base di asta del primo esperimento di vendita a prescindere dalla composizione dei lotti.



**LOTTO 3 (fg. 10, mapp.le 591, sub 2 e 3) – (n. 2 appartamenti costituenti un'unica unità immobiliare e posti al piano primo sopra l'attività commerciale)**

Diritti della piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamenti, posti al piano primo, siti in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine, identificati al fg. 10, mapp.le 591, sub 2, cat. A3, classe 1, vani 5, rendita: euro 232,41, sub 3, cat. A3, classe 1, vani 5, rendita: euro 232,41. L'appartamento di cui al sub 2 si compone di ingresso/soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere, disimpegno mentre il sub 3 si compone di ingresso/soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere, ripostiglio, bagno e veranda. Si accede al bene sia a mezzo del cancello pedonale, insistente sul muretto di recinzione del mapp.le 210 (il predetto cancello è raggiungibile transitando sul mapp.le 572 che non è oggetto di vendita e che dovrebbe essere occupato dal marciapiede che separa la recinzione dalla pubblica via). attraversando poi il medesimo mapp.le e il mapp.le di cui al n. 216, e anche a mezzo del cancello carrabile posto lato nord ovest (che dovrebbe insistere sul solo mapp.le 216); per raggiungere il cancello carrabile si transita su una piccola striscia di terreno/area urbana identificata al mapp.le 232 che non è oggetto di vendita; inoltre, sembrerebbe che il mapp.le 232 sia in parte inglobato all'interno della recinzione e formi un unico blocco con i terreni identificati ai mapp.li 216 e 217; l'area esterna del mapp.le 232 è occupata da parcheggi raggiungibili dalla pubblica via. Giunti all'interno dell'area recintata tramite una scala esterna collocata sopra il sub 20 (B.C.N.C.) si arriva al piano primo, da cui a mezzo di una porta si giunge ad un pianerottolo dal quale si accede sia all'appartamento identificato al sub. 2 che alla terrazza comune con gli alloggi di cui ai sub 3 e 4; sulla terrazza, che è stata recentemente ristrutturata per eliminare le infiltrazioni che si diramavano alle aree sottostanti, insistono gli ingressi agli appartamenti di cui ai sub 3 e 4.

Gli appartamenti risultano di fatto uniti mediante apertura realizzata su parete non portante e presentano delle difformità dovute ad una diversa distribuzione degli spazi interni; inoltre, per il sub 3 è presente un aumento di superficie dovuto allo sfruttamento di una controsoffitta a mezzo di trasformazione di una finestra in porta e creazione di nuovo solaio in laterocemento; tale ultimo locale potrebbe essere sanato solo come sottotetto non abitabile.

Il CTU ha accertato la non conformità dei beni sia a livello catastale che urbanistico e ha suggerito di dotare gli appartamenti di n. 2 posti auto esclusivi da individuarsi sul mapp.le 217.

Per il dettaglio dei titoli edilizi e abilitativi si rinvia alla perizia in atti.

I predetti immobili sono in uso a terzi; in base agli accertamenti svolti è stato rinvenuto un contratto di affitto ad uso abitativo in favore di uno degli occupanti. Tuttavia, nello stesso non



viene fornita alcuna indicazione circa i beni (identificativi catastali) a cui il contratto si riferisce, ma si parla genericamente di unità immobiliare sita in via Delle Piscine 58. Nella perizia il CTU ha indicato, senza precisare gli elementi in base ai quali sia giunto a tale conclusione, che il contratto riguarda il sub 2, mentre in sede di accesso agli immobili da parte dello scrivente, il conduttore ha dichiarato che il contratto è riferito al sub 3. A tal riguardo, il liquidatore giudiziale può solo ribadire che nel contratto non è precisato l'identificativo catastale del bene e non sono presenti nemmeno altri elementi che permettano, anche in via indiretta, di identificare l'immobile (sub 2 o 3) a cui il contratto si riferisce. Il contratto, ad uso abitativo, è stato registrato all'A.E. di Aulla in data 07//05/2008 al n. 547, serie 3; lo stesso ha durata di anni 4 decorrenti dal 28/04/2008 e si rinnova automaticamente per uguale periodo se nessuna delle parti comunica all'altra, con lettera raccomandata AR da recapitarsi almeno sei mesi prima della scadenza, la volontà di non volerlo rinnovare. Invero, il conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento dandone comunicazione a mezzo di raccomandata AR almeno sei mesi prima. Il canone mensile è pattuito in lordi euro 200,00, ed è aggiornabile in base all'indice ISTAT solo in base a specifica richiesta della locatrice; tale ultima opzione ad oggi non è mai stata esercitata e, pertanto, allo stato il canone è rimasto di importo pari ad euro 200,00. I beni mobili ivi presenti all'interno dei locali sono di proprietà del conduttore.

E' previsto contrattualmente un diritto di prelazione in capo al soggetto conduttore in caso di trasferimento del bene a parità di condizioni (ricordo che nel contratto non è indicato a quale appartamento si faccia riferimento, sub 2 o 3) da esercitarsi ai sensi dell'art. 38 della Legge 392/78 (art. 12 del contratto di locazione).

L'art. 12 del contratto di affitto stabilisce che:

*Nel caso in cui la locatrice intendesse trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, dovrà darne comunicazione alla conduttrice nei termini e nei modi previsti dall'art 38 della legge 392 del 27/07/78.*

*Ove la locatrice dovesse locare a terzi l'immobile, dovrà comunicare alla conduttrice le offerte mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.*

*La conduttrice avrà diritto di prelazione, se nelle forme predette ed entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui sopra offra condizioni uguali a quelle comunicategli dalla locatrice*

Il Liquidatore Giudiziale si limiterà ad informare dell'avvenuta aggiudicazione il legale rappresentante della società in concordato e il soggetto affittuario (agli indirizzi indicati in contratto), senza indicare il nominativo dei soggetti acquirenti. In ogni caso nei termini previsti nel



bando (150 gg. dall'aggiudicazione) l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo delle spese e dovrà essere redatto e firmato l'atto notarile di trasferimento dinanzi al Notaio.

Il CTU ha attribuito ai predetti beni un valore commerciale pari ad euro 176.800,00 (di cui euro 67.200,00 al sub 2 ed euro 109.600,00 al sub 3,) e ha apportato detrazioni per totali euro 10.000,00 (di cui euro 5.000,00 riferite al sub 2, euro 5.000,00 riferite al sub 3); successivamente, come espressamente richiesto nel quesito, ha individuato il valore di immediato realizzo (inteso come probabile, ma non certo, valore a cui i beni potrebbero essere aggiudicati in asta) in euro 101.840,00. Questo ultimo importo è stato preso come valore dei beni nella relazione art. 172 l.f. redatta dai Commissari Giudiziali e sarà anche il valore di prezzo base di asta del primo esperimento di vendita a prescindere dalla composizione dei lotti.

**LOTTO 4 (fg. 10, mapp.le 591, sub 6, fg. 10, mapp.le 211, sub 14 e 13) – (locali adibiti a deposito e officina meccanica posti al piano seminterrato; il sub 6 è collegato al sub 1 – vedi lotto 1 – a mezzo di scala interna attualmente tamponata in modo abusivo)**

Diritti della piena proprietà per la quota di 1/1 su locali ad uso magazzino ed area adibita ad officina, posti al piano sotto strada e parzialmente interrati, identificati al fg. 10, mapp.le 591, sub 6, cat. D7, rendita: euro 3.723,00, oltre a locale posto in diretta prosecuzione del sub 6, adibito ad area mensa e spogliatoio, identificato al fg. 10, mapp.le 211, sub 14, cat. C2, classe 4, consistenza mq 62, rendita: euro 208,13 e locale ad uso deposito pneumatici e prova motori posto lato sud est e identificato al fg. 10, mapp.le 211, sub. 13 cat. C2, classe 4, consistenza mq 99, rendita: euro 332,34. I beni sono siti in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine e sono accessibili a mezzo di un cancello carrabile (posto nelle immediate vicinanze di quello pedonale ricadente sul mapp.le 592) e successiva rampa in cemento che permette di raggiungere il piazzale, anch'esso cementato, in cui si trovano le porte di ingresso ai fondi; la predetta rampa e il predetto piazzale (questo ultimo ulteriormente diviso a metà da una recinzione con relativo cancello carrabile che divide il sub 27 dal sub 20) sono BCNC identificati al fg. 10, mapp.le 211, sub 27 (comune ai sub 12,13,14,25,26,34,37) e 20 (comune ai sub 13 e 14); per giungere al sub 20 è necessario attraversare per la sua interezza il B.C.N.C identificato al sub 27. Sul sub 20 sono presenti anche i contatori del gas; per completezza informativa sul muretto di recinzione di fronte al sub 19 (anch'esso B.C.N.C) insistono i contatori dell'acqua e dell'elettricità.



Il sub 6 è collegato al fondo commerciale posto al piano terra (sub 1) a mezzo di scala interna che è stata tamponata senza alcun titolo edilizio mentre il sub 13 risulta in parte non accessibile per la costruzione di tramezzatura abusiva.

Per i sub 13 e 14 è stata presentata domanda di condono edilizio allo stato non ancora definita.

Occorre far presente (benché non venga fatta diretta menzione di ciò in perizia) che da un raffronto dello stato dei luoghi con l'estratto di mappa, sembrerebbe che:

- per accedere ai fondi sotto strada (sub 6, 7, 12, 13 e 14) a mezzo del cancello carrabile e successiva rampa si transita su una piccola striscia di terreno/area urbana identificata al mapp.le 572 che non è oggetto di vendita; tale area (mapp.le 572) sembrerebbe essere occupata dal marciapiede che separa il sub 27 dalla pubblica via;

- sul tetto di copertura del sub 14 è presente una piccola tettoia in lamiera probabilmente abusiva. Sono presenti difformità urbanistiche e catastali per il cui dettaglio si rinvia alla perizia in atti, così come si rinvia alla perizia per il dettaglio dei titoli edilizi e abilitativi. Si ricorda, inoltre, che sul tetto di copertura del sub 14 è presente una piccola tettoia in lamiera probabilmente abusiva.

Il CTU ha attribuito ai predetti beni un valore commerciale pari ad euro 279.120,00 (di cui euro 214.900,00 al sub 6, euro 36.920,00 al sub 13 ed euro 27.300,00 al sub 14) e ha apportato detrazioni per totali euro 5.000,00 (riferita al sub 6); successivamente, come espressamente richiesto nel quesito, ha individuato il valore di immediato realizzo (inteso come probabile, ma non certo, valore a cui i beni potrebbero essere aggiudicati in asta) in euro 169.672,00. Questo ultimo importo è stato preso come valore dei beni nella relazione art. 172 l.f. redatta dai Commissari Giudiziali e sarà anche il valore di prezzo base di asta del primo esperimento di vendita a prescindere dalla composizione dei lotti;

**LOTTO 5 (fg. 10, mapp.le 947, sub 2, fg. 10, mapp.le 991 e 997) – (area adibita a piazzale in parte coperta da sovrastanti tettoie abusive)**

Diritti della piena proprietà per la quota di 1/1 su terreni edificabili e piazzale su cui insistono delle tettoie prive di titolo abilitativo, siti in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine e identificati al fg. 10, mapp.le 947, sub 2, cat. C6, classe 4, consistenza mq 120, rendita: euro 340,86, fg. 10, mapp.le 991, seminativo arborato, mq 968 e mapp.le 997, seminativo arborato, mq 345. Si accede ai terreni direttamente da via Delle Piscine.

Occorre far presente (benché non venga fatta diretta menzione di ciò in perizia) che da un raffronto dello stato dei luoghi con l'estratto di mappa, sembrerebbe che:



- per accedere ai terreni si transita su una piccola striscia di terreno/area urbana identificata al mapp.le 208 che non è oggetto di vendita; tale area (mapp.le 208) sembrerebbe essere occupata da marciapiede e strato di terra che separa i terreni dalla pubblica via.

Il CTU ha attribuito ai predetti beni (senza considerare le tettoie abusive) un valore commerciale pari ad euro 124.973,00 e successivamente, come espressamente richiesto nel quesito, ha individuato il valore di immediato realizzo (inteso come probabile, ma non certo, valore a cui i beni potrebbero essere aggiudicati in asta) in euro 69.065,00. Questo ultimo importo è stato preso come valore dei beni nella relazione art. 172 l.f. redatta dai Commissari Giudiziali e sarà anche il valore di prezzo base di asta del primo esperimento di vendita a prescindere dalla composizione dei lotti.

Descritti i beni mantenendo ferma la composizione dei lotti come identificati dal CTU, il Liquidatore Giudiziale alla luce di quanto sopra esposto e anche in relazione all'esperienza maturata ritiene che i lotti n. 1 e 4 vadano posti in vendita componendo un unico lotto. Le ragioni di tale richiesta sono molteplici e vengono di seguito precisate:

- in primo luogo, non può che rilevarsi come l'intera struttura sia nata come complesso edilizio unico e in capo ad un solo soggetto, con la conseguenza che le tubazioni, gli impianti siti all'interno del lotto, anche se sono presenti contatori singoli, in caso di frazionamento andrebbero a ricadere sotto la responsabilità di nuovi e diversi proprietari; tale circostanza, tenuto conto della vetusta della costruzione e dello stato di manutenzione potrebbe comportare la necessità di porre in essere interventi di riparazione magari sostenendo anche costi significativi; ciò, se da un lato riguarderà i futuri acquirenti, non può però essere taciuto nel bando di vendita, con la conseguenza che tale aspetto andrà certamente ad incidere sull'appetibilità degli immobili e ancora di più su alcuni di questi e, in particolare per i fondi posti al piano seminterrato;

- inoltre, in una recente procedura esecutiva immobiliare (RGE 155/2017) che ha riguardato quasi tutti beni collocati in un condominio posto nelle immediate vicinanze rispetto ai beni oggetto di questa procedura (in cui erano posti in vendita, in lotti singoli, fondi commerciali al piano terra, fondi parzialmente interrati e uffici al piano primo), i risultati raggiunti in asta sono stati buoni per i fondi commerciali che erano affittati ( i beni sono stati aggiudicati con un abbattimento medio del 30 % rispetto al valore di perizia) mediocri per i fondi al piano seminterrato (i beni sono stati aggiudicati con un abbattimento medio del 49 % rispetto al valore di perizia) e pessimi per gli uffici al piano primo (per questi non si riporta alcuna precisazione in quanto non attinenti ai beni



oggetto di questa procedura); parimenti, in altra esecuzione immobiliare (RGE 98/2013) la cui vendita è stata affidata allo scrivente e che aveva ad oggetto un fondo al piano seminterrato posto nelle immediate vicinanze dei beni oggetto di questa procedura, l'asta è stata estinta in quanto a seguito degli innumerevoli ribassi non sarebbe stato possibile coprire nemmeno le spese di procedura. Pare, comunque doveroso precisare che nelle procedure esecutive immobiliari presso il Tribunale di Massa la stima segue uno schema standard: si parte dal valore di stima si detraggono le spese per eventuali difformità e al valore che si ottiene viene apportata una riduzione del 15 % in quanto non vengono riconosciute le garanzie per vizi, anche se occulti; detto valore solitamente viene confermato dal Giudice delle Esecuzioni e diviene il prezzo base di asta mentre l'offerta ammissibile viene determinata nella misura del 75 % del valore di asta (nel caso in cui l'asta vada deserta viene fissato un nuovo esperimento di vendita con valore base di asta ridotto del 25 % e offerta ammissibile pari al 75 % del nuovo prezzo base di asta). Nel caso che ci occupa è stato determinato il valore di immediato realizzo che ha già scontato una riduzione media del 40 % rispetto al valore di stima; ciò significa che il VIR determinato dal CTU coincide in linea di massima con il valore dell'offerta ammissibile che avremmo avuto in un'asta individuale (al 1° esperimento di vendita); tuttavia, come dimostrato anche dall'esito delle aste concluse di recente in una procedura esecutiva avente ad oggetto diversi lotti inseriti all'interno di un complesso condominiale (fondi commerciali, artigianali e uffici) posto nelle immediate vicinanze dei beni che ci occupano, quelli posti al piano seminterrato hanno scontato una riduzione di prezzo media del 49 % (ovvero sono stati aggiudicati al secondo/terzo esperimento di vendita);

- altresì, il sub 6 è collegato al sub 1 a mezzo di scala interna, anche se attualmente la stessa (benché ancora presente) è stata abusivamente tamponata;
- infine, i sub 7 e 12 sono oggetto di affitto commerciale assieme al sub 1 e sono stati ricompresi nel lotto 1.

In particolare, pare opportuno segnalare che il lotto 1, tenuto conto del canone di fitto, appare oggettivamente appetibile sul mercato mentre gli altri fondi posti al piano seminterrato e inseriti nel lotto 4, se venduti separatamente, potrebbero scontare delle riduzioni di prezzo molto significative rispetto ai valori di immediato realizzo stimati dal CTU.

Tutto ciò premesso, lo scrivente liquidatore giudiziale chiede a codesto comitato dei creditori di autorizzare la vendita dei beni immobili come meglio sopra identificati e descritti (eccetto il lotto 5 in attesa che possa essere ripristinata la continuità delle trascrizioni del bene di cui al sub 997),



accorpendo il lotto 1 e il lotto 4 in modo che formino un lotto unico e mantenendo fermi gli altri n. 2 lotti come identificati dal CTU, alle seguenti condizioni:

- I. La vendita avverrà con **modalità sincrona telematica pura**;
- II. La vendita sincrona telematica avverrà dinanzi al Liquidatore Giudiziale e dovrà tenersi presso il Tribunale di Massa, piazza A. De Gasperi n° 1, sala udienze civili, piano 1° (Palazzo di Giustizia) o altra disponibile nel giorno e nell'ora che saranno indicati direttamente nell'avviso di vendita ed individuati in base al calendario delle vendite in uso presso il Tribunale;
- III. Il primo esperimento di vendita dovrà tenersi entro 180 GG dal rilascio dell'autorizzazione alla vendita o nella prima data disponibile successiva a tale termine in relazione al calendario delle vendite in uso presso il Tribunale;
- IV. Il prezzo base di asta sarà pari al Valore di Immediato Realizzo, periziato dal CTU e preso come valore di riferimento per le valutazioni di cui alla relazione art. 172 l.f.; sarà possibile presentare offerte "cosiddette ammissibili" in una percentuale non inferiore al 90 % del prezzo base di asta di volta in volta pubblicizzato (ad esempio se il prezzo base di asta per l'esperimento di vendita n. X è pari ad euro 100,00, l'offerta ammissibile al di sotto della quale la stessa non potrà essere ritenuta valida è pari ad euro 90,00);
- V. L'offerta di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate, entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita (termine per la formulazione delle offerte con avente scadenza sempre in un giorno non festivo);
- VI. L'offerta dovrà essere compilata telematicamente 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");
- VII. 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 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 ultima 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).

VIII. Gli interessati a partecipare all'asta - 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, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile, 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 notarile (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 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); nel caso di offerte presentate ai sensi dell'art. 579 cpc, il procuratore legale rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà sciogliere la riserva entro i tre giorni successivi decorrenti dalla data di conclusione dell'asta, consegnando presso lo studio del Liquidatore la dichiarazione (in bollo da euro 16,00) attestante il nominativo del soggetto per il quale ha presentato l'offerta, i documenti di identità e codice fiscale dei soggetti aggiudicatari e dell'avvocato, la procura notarile, che deve essere stata rilasciata in data antecedente al giorno fissato per la gara di asta e che lo autorizzava a partecipare all'asta per conto del soggetto per il quale scioglie la riserva. In difetto l'aggiudicazione verrà disposta direttamente in favore dell'avvocato;
- 3) Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente dovranno rilasciare procura notarile, (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

IX. 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; 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 o visura 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 (munito di procura notarile), a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc;
- ✓ L'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;



- ✓ L'anno ed il numero di ruolo della procedura;
- ✓ il numero, o altro dato identificativo del lotto per cui si presenta domanda;
- ✓ 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 90% del prezzo base);
- ✓ il termine per il versamento del saldo prezzo (detto termine soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 150 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 150 giorni, decorrenti dalla data di 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.

X. ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI

- ✓ Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, del soggetto presentatore e dell'avvocato che offre per persona da nominare;
- ✓ 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 minorenne 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, visura camerale, ecc..) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera; copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del/i legale/i rappresentante/i;
- ✓ 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 d'identità e copia del codice fiscale di tutti gli offerenti;
- ✓ 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 anche direttamente a mani del Notaio Rogante;
- ✓ 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, il bollo in originale dovrà essere consegnato al Liquidatore Giudiziale;
- ✓ 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).

## XI. 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 sul conto corrente bancario intestato a Tribunale di Massa Concordato Preventivo N. Reg. C. P. 09/2019 e aperto presso la Banca Carige spa, al seguente IBAN:IT1100617524515000081147880



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 09/2019 ", 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 (non perentorio) 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.

Per l'offerente, l'offerta presentata è irrevocabile.

## XII. 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 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

- ✓ Il Professionista 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 Liquidatore Giudiziale e degli 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 formulata;
- ✓ 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.

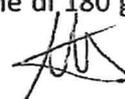


SI PRECISA CHE:

- ✓ anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente (ciò significa che questi abbia correttamente versato la cauzione, compilato e inoltrato la domanda telematica e che la stessa sia stata accettata e ammessa a partecipare all'asta), l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- ✓ 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 (mscp092019@pec.it);
- ✓ 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 (Edicom Finance srl) eseguite le verifiche e riscontrata la correttezza della procedura è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- ✓ 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 NON AMMISSIBILI PER LE QUALI E' STATA DEPOSITATA LA CAUZIONE O IN CASO DI MANCATO VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE

- ✓ Nell'ipotesi in cui per ogni singolo lotto non vengano presentate offerte, il Liquidatore Giudiziale procederà entro 180 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 10 % rispetto al precedente e offerta ammissibile pari al 90 % del nuovo prezzo base di asta;
- ✓ Nell'ipotesi in cui per ogni singolo lotto siano state presentate offerte cauzionate che per qualsivoglia motivo sono risultate tutte non ammissibili (sia che l'esclusione sia stata decretata a livello Ministeriale o che sia stata disposta dal Liquidatore Giudiziale), il Liquidatore Giudiziale, procederà nel termine di 180 gg.



dall'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 precedente e offerta ammissibile pari al 90 % dello stesso; quanto appena espresso vale anche nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda a dar corso al saldo prezzo e delle spese.

### XIII. SALDO PREZZO, SPESE E ATTO NOTARILE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura (intestato a Tribunale di Massa Concordato Preventivo N. Reg. C. P. 09/2019 e aperto presso la Banca Carige spa, al seguente IBAN:IT1100617524515000081147880), il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e l'IVA se dovuta, nei termini indicati in precedenza, 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/i circolare/i non trasferibile/i direttamente in sede di stipula dell'atto notarile (assegno circolare non trasferibile da intestare Tribunale di Massa C.P. 09/2019).

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo e spese, 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.

Nello stesso termine previsto per il saldo prezzo 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. Si ricorda che l'IVA dovrà essere rimessa direttamente in favore della procedura concorsuale nelle stesse modalità e tempistiche previste per il saldo prezzo mentre le altre imposte dovranno essere rimesse direttamente al Notaio nelle modalità che saranno con questi concordate.

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 stipulato sempre nel termine di giorni 150 decorrenti dalla data di aggiudicazione.

Se il saldo prezzo e le spese – ivi comprese l'IVA e le imposte di registrazione - non sono depositati nel termine massimo indicato nel bando (o nel minor termine indicato in domanda) o nel caso in cui l'atto notarile di trasferimento non venga redatto nel termine massimo di 150 gg. decorrenti dalla data di aggiudicazione, 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 a titolo di risarcimento danno.

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.

#### XIV. 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.

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.

Le spese per la cancellazione dei gravami pregiudizievoli e quelle relative alla materiale presentazione della richiesta di cancellazione ai competenti uffici, sono a carico e di competenza dell'aggiudicatario. Il Liquidatore Giudiziale si limiterà a rimettere all'aggiudicatario il solo decreto che autorizza le cancellazioni.

#### XV. 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.

#### XVI. PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Gli esperimenti di vendita devono essere pubblicizzati:

- ✓ sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- ✓ 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);
- ✓ sui quotidiani "La Nazione" ed. Massa Carrara, "Il Sole 24 ore" sulla pagina nazionale dedicata alle aste del Tribunale di Massa (per i soli beni di con valore di stima maggiore di euro 50.000,00);
- ✓ sui Free Press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e "Rivista delle Aste

Giudiziarie edizione Lombardia”;

- ✓ scheda informativa su Canale Aste – Web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);
- ✓ 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.mass@ediervicesrl.it) e contatto diretto presso il Tribunale di Massa – referente Sig.ra Francesca Carmass, tel. 0585/488132.

#### XVII. ULTERIORI AVVERETENZE

- ✓ 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 8 alle ore 12 dei giorni di martedì, giovedì e venerdì, recapito: 0585 488132;
- ✓ All'interno dei fondi commerciali, anche in quelli non oggetto di affitto, sono stoccati i beni mobili di proprietà della società in concordato per i quali sono in corso le attività di vendita; si precisa che i fondi commerciali (eccetto quelli affittati che rimarranno nella disponibilità dell'affittuario) potranno essere consegnati al nuovo proprietario solo dopo che saranno terminate le operazioni di vendita e di ritiro dei beni mobili di proprietà della società in concordato; conseguentemente fino a tale data i locali rimarranno in uso alla procedura a titolo gratuito e nessuna pretesa di qualsivoglia natura potrà essere avanzata dalla nuova proprietà;
- ✓ Qualora dopo l'aggiudicazione dei beni immobili affittati il contratto di affitto fosse risolto dal nuovo proprietario, la procedura concorsuale nel caso in cui non fossero state ancora completate le attività di vendita e di ritiro dei beni mobili ivi giacenti potrà continuare ad occupare a titolo gratuito lo spazio utilizzato per lo stoccaggio degli stessi; conseguentemente i locali per la parte occupata dalla procedura rimarranno comunque in uso alla stessa a titolo gratuito e nessuna pretesa di qualsivoglia natura potrà essere avanzata dalla nuova proprietà anche qualora abbia risolto il contratto di affitto (si precisa che i beni mobili di proprietà della procedura sono collocati solo nei fondi al piano seminterrato);
- ✓ In via presuntiva le operazioni di vendita e ritiro dei beni mobili dovrebbero concludersi entro la fine dell'anno 2023; tuttavia, il Liquidatore Giudiziale anche prima del



- completamento delle operazioni di vendita dei beni mobili in accordo con la nuova proprietà dei beni immobili si rende disponibile a valutare altre soluzioni (che saranno comunque sottoposte ad approvazione da parte degli altri Organi concorsuali) purché non comportino costi per la procedura e/o danneggiamenti ai beni oggetto di vendita;
- ✓ All'interno dei fondi commerciali sono presenti anche beni mobili di proprietà di terzi che ad oggi non hanno provveduto al loro ritiro;
  - ✓ La liberazione dell'appartamento in uso all'affittuario ma non oggetto di contratto di affitto (si veda al riguardo la descrizione del lotto 3 per maggiori informazioni), a prescindere dal fatto che si faccia riferimento al sub 2 o 3, sarà di competenza esclusiva dell'aggiudicatario che potrà provvedervi solo successivamente alla stipula del rogito notarile; nessuna pretesa in tal senso potrà essere avanzata nei confronti della procedura; le spese di liberazione, di sgombero e ogni altra spesa connessa saranno di competenza dell'aggiudicatario che nulla potrà pretendere dalla procedura;
  - ✓ La liberazione dei fabbricati in lamiera, probabilmente abusivi, che sono collocati sul mapp.le 217 e al cui interno sono contenuti beni mobili, in parte probabilmente di proprietà anche dell'affittuario dell'appartamento, sarà di competenza esclusiva dell'aggiudicatario che potrà provvedervi solo successivamente alla stipula del rogito notarile; nessuna pretesa in tal senso potrà essere avanzata nei confronti della procedura; le spese di liberazione, di sgombero e ogni altra spesa connessa saranno di competenza dell'aggiudicatario che nulla potrà pretendere dalla procedura;
  - ✓ In ogni caso, 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 all'interno dei beni oggetto di vendita al momento della consegna;
  - ✓ 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;
  - ✓ Il Liquidatore Giudiziale dovrà eseguire le notifiche di cui all'art. 107, comma 3, l.f., di ogni avviso di vendita;
  - ✓ 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.;
  - ✓ Nella vendita troveranno applicazione gli art. 107 l.f., comma 4 e 108 l.f., comma 1; in relazione al primo articolo il Liquidatore Giudiziale dovrà precisare nell'avviso di vendita se intenderà usufruire oppure no del potere a lui riconosciuto in base al predetto articolo e in caso affermativo dovrà regolamentare le modalità di applicazione dello stesso direttamente nell'avviso di vendita; in base al secondo 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;
- ✓ In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per causa non imputabile all'aggiudicatario, allo stesso spetterà solo il diritto alla restituzione di quanto versato;
  - ✓ Con la partecipazione all'asta l'aggiudicatario rinuncia ad avanzare richieste di risarcimento danni, indennizzo e simili, a qualsiasi titolo e per qualsivoglia motivazione;
  - ✓ Nell'avviso di vendita il Liquidatore Giudiziale dovrà precisare che:
    - 1) 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;
    - 2) non viene data nessuna garanzia in relazione alla conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi;
    - 3) 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;
    - 4) 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;
    - 5) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove 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;
    - 6) 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;
    - 7) Tutte le spese, nessuna esclusa, necessarie per rendere possibile il trasferimento dei beni sono a carico dell'aggiudicatario;
    - 8) Per le visite agli immobili i soggetti interessati dovranno rivolgersi al Liquidatore Giudiziale, Dott. Marco Molendi; al fine di evitare il diffondersi del contagio ed a causa dell'emergenza sanitaria in corso: le visite saranno effettuate nel rispetto delle prescrizioni di legge vigenti e comunque con obbligo della mascherina, divieto di

accesso a soggetti sintomatici, distanza minima tra persone non facenti parte dello stesso nucleo familiare non inferiore a mt. 1, divieto di assembramento, fatte salve eventuali ed ulteriori prescrizioni in base all'evoluzione dell'emergenza sanitaria;

9) La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

**-l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella presente autorizzazione di vendita;**

**- 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.**

\*\*\*

Tutto ciò premesso,

lo scrivente Liquidatore Giudiziale chiede a questo rispettabile Comitato dei Creditori di autorizzare la vendita dei beni immobili alle condizioni sopra descritte.

Chiede, inoltre, di autorizzare al momento solo n. 2 esperimenti di vendita consecutivi con riserva di richiedere ulteriori autorizzazioni alla vendita, anche a differenti condizioni, qualora per qualsivoglia motivo le aste che saranno fissate vadano deserte,

Massa li 02/04/2022

Il liquidatore giudiziale

Dott. Marco Molendi

