

**Tribunale di Massa**  
***Cancelleria Fallimentare***

**CONCORDATO PREVENTIVO**

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

**TRIBUNALE DI MASSA**

**Giudice Delegato:** Dott. Alessandro Pellegrini

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

**Liquidatore Giudiziale:** Dott. Marco Molendi

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

**I ESPERIMENTO DI VENDITA**



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: mscp092019@pec.it) nominato liquidatore giudiziale nella procedura di concordato preventivo avente numerazione R.C.P. 9/2019, con provvedimento del Tribunale di Massa in data 13/12/2021:

- visto il Decreto di Omologa;
- vista la richiesta di autorizzazione alla vendita dei beni immobili, inviata dallo scrivente al Comitato dei Creditori (composto da n. 3 membri) a mezzo della pec della procedura in data 02/04/2022, ore 09:37;
- preso atto dell'autorizzazione alla vendita rilasciata dal comitato dei creditori, con parere favorevole di n 2 membri manifestato in modo espresso con comunicazione inviata alla pec della procedura in data 02/04/2022 ore 13:23 e in data 04/04/2022 ore 9:52;
- tenuto conto che il terzo componente del comitato non ha fornito alcuna risposta alla richiesta avanzata dallo scrivente;

### CONSIDERATO CHE

- il comitato dei creditori delibera a maggioranza con voto espresso in qualsiasi forma purché possa essere conservata la prova della sua manifestazione;
- il comitato ha manifestato a maggioranza il proprio parere favorevole alla vendita dei beni immobili alle condizioni di cui alla richiesta di autorizzazione alla vendita

### AVVISA

che il giorno **15 luglio 2022, alle ore 12:00**, 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 1

[comprendente i beni immobili identificati in perizia come lotto 1 (area commerciale identificata al fg. 10, mapp.le 591, sub 1, piano terra) – (aree esterne adibite a prato e parcheggi identificate al fg. 10, mapp.li, sub 210, 216, 217, 592, piano terra) – (aree deposito identificate al fg. 10, mapp.le 591, sub 7 e 12, piano seminterrato) - e come lotto 4 (locali adibiti ad officina meccanica e deposito identificati al fg. 10, mapp.le 591, sub 6 e mapp.le 211, sub 13 e 14, piano seminterrato).

In altri termini i beni raggruppati come lotto 1 in questo avviso di vendita nella perizia sono descritti e inseriti in parte come lotto 1 e in parte come lotto 4.

Diritti della piena proprietà per la quota di 1/1 su:

- 1) fabbricato commerciale posto al piano terra con annesso locale ad uso ufficio posto al piano primo e raggiungibile a mezzo di scala interna, sito in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine, identificato al N.C.E.U. del Comune di Villafranca in Lunigiana al **fg. 10, mapp.le 591, sub 1**, cat. C1, classe 5, consistenza mq 923, rendita: euro 12.155,59;
- 2) terreni circostanti, in parte cementificati e adibiti a zona parcheggi, identificati al N.C.T. del Comune di Villafranca in Lunigiana al **fg. 10, mapp.le 592**, seminativo arborato, classe 2, mq 253, R.D.: 0.78 e R.A.: 0,39 (*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*), **mapp.le 210**, seminativo arborato, classe 2, mq 791, R.D.: 2,45 e R.A.: 1,23 (*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*), **mapp.le 216**, seminativo, classe 1, mq 486, R.D.: 2,01 e R.A.: 1,25 (*in sostanza si tratta di area in parte adibita a prato e in parte adibita a parcheggi posta in adiacenza al mapp.le 210*) **mapp.le 217**, seminativo, classe 1, mq 605, R.D.: 2,50 e R.A.: 1,56 (*in sostanza*

*si tratta di area adibita a parcheggi posta in adiacenza al mapp.le 216);*

- 3) locali ad uso magazzino, officina, spogliatoi e deposito gomme, posti al piano sotto strada e parzialmente interrati, identificati al N.C.E.U. del Comune di Villafranca in Lunigiana al **fg 10, mapp.le 591, sub. 6**, cat. D7, rendita: euro 3.723,00 e **sub 7**, cat. C2, classe 6, consistenza mq 279, rendita: euro 1.282,42, **fg. 10, mapp.le 211, sub 12**, cat. C2, classe 5, consistenza mq 24, superficie catastale: mq 30, rendita: euro 94,20, **sub 13**, cat. C2, classe 4, consistenza mq 99, superficie catastale: mq 101, rendita: euro 332,34 e **sub 14**, cat. C2, classe 4, consistenza mq 62, superficie catastale: mq 76 rendita: euro 208,13.

Tutti i beni sono collocati in comune di Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine anche se per i beni di cui si sub 12, 13, 14 la visura catastale riporta via Cisa.

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 il soppalco è un'opera realizzata in assenza di titolo e non è sanabile), il sub 12 (per il quale era stata presentata domanda di condono edilizio allo stato non ancora definita) è un piccolo locale adibito a deposito, il sub 6 è costituito da locali ad uso magazzino in parte soppalcata (anche se il soppalco è un'opera non conforme al regolamento di igiene e sanità approvato con Delibera C.C. n. 36 del 29/06/1992 e deve essere rimosso), ed area adibita ad officina ed è collegato al fondo commerciale posto al piano terra (sub 1) a mezzo di scala interna (ancora presente ma che è stata tamponata senza alcun titolo edilizio), il sub 14 (per il quale era stata presentata domanda di condono edilizio allo stato non ancora definita), è collocato in diretta prosecuzione del sub 6 ed è costituito da aree mensa e spogliatoio e il sub 13 (per il quale era stata presentata domanda di condono edilizio allo stato non ancora definita e che in piccola parte non risulta accessibile per la costruzione di una tramezzatura abusiva) è costituito da area deposito pneumatici e prova motori.

I beni di cui al sub 1 e mapp.li 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 6, 7, 12, 13 e 14, 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.. Invero, l'immobile al piano terra, ovvero quello in cui viene esercitata l'attività commerciale (identificato al sub 1), è collegato a mezzo di scala interna (ancora presente ma abusivamente tamponata) anche al fondo posto al piano sotto strada identificato al fg. 10, mapp.le 591, sub 6. A mezzo dell'accesso pedonale collocato sul sub 210 e di quello carrabile collocato sul sub 216 si accede e recede anche agli appartamenti posti al piano primo (anch'essi oggetto di vendita come lotto 2 e lotto 3); invero, i soggetti che hanno in affitto/uso gli appartamenti di cui al lotto 3 posteggiano le auto sull'area parcheggio insistente sui mappa.li 216 e 217. Il CTU ha consigliato di dotare gli appartamenti di posti auto esclusivi da individuarsi sul mapp.le 217, ma tale aspetto è rimesso alle valutazioni dei futuri acquirenti.

I terreni (identificati ai mapp.li 592, 210, 216, 217), che di fatto costituiscono un unico blocco che circonda sul lato nord ovest, nord/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.

I beni di cui al sub 1 e 7 (questo ultimo solo in parte anche se non è identificata quale sia quella in uso da quella libera e 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.

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

Pare doveroso segnalare (in quanto non ne è stata fatta diretta menzione di 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 di terzi;

- 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 a scopo di irrigazione; lo scrivente non è stato in grado di individuare l'esatta collocazione della tubazione all'interno dell'area.

-sul tetto di copertura del sub 14 è presente una piccola tettoia abusiva probabilmente in lamiera.

Per maggiori dettagli su difformità urbanistiche e catastali si rinvia in ogni caso alla perizia in atti e ai relativi allegati così come si rinvia agli stessi per il dettaglio dei titoli edilizi e abilitativi.

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



**PREZZO BASE D'ASTA:** EURO 541.572,00  
(cinquecentoquarantunomilacinquecentosettantadueeuro/00) - [di cui euro 275.600,00 sono riferiti al sub 1, euro 130.864,80 sono riferiti al sub 6, euro 29.500,00 al sub 7, euro 2.600,00 sono riferiti al sub 12, euro 22.482,68 sono riferiti al sub 13, euro 16.624,52 sono riferiti al sub 14 ed euro 7.590,00 sono riferiti al terreno di cui al mapp.le 592, euro 23.730,00 sono riferiti al terreno di cui al mapp.le 210, euro 14.580,00 sono riferiti al terreno di cui al mapp.le 216, euro 18.000,00 sono riferiti al terreno di cui al mapp.le 217).

**OFFERTA MINIMA (PARI AL 90% DEL PREZZO BASE D'ASTA):** Euro 487.414,80 (quattrocentoottantasettemilaquattrocentoquattordicieuro/80).

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

**RILANCIO MINIMO** in caso di gara: Euro 10.000,00 (diecimilaeuro/00)

**IBAN:** IT1100617524515000081147880 (Conto corrente intestato a Tribunale di Massa Concordato Preventivo N. Reg. C. P. 09/2019).

Per completezza si ricorda che il valore di stima pieno attribuito ai beni dal CTU è stato pari a circa euro 945.000,00, sono state poi detratte le spese stimate per l'eliminazione delle irregolarità urbanistiche e catastali e il valore di stima così ottenuto è stato ulteriormente ridotto del 40 %. In base a tale procedura è stato determinato il prezzo base di asta del primo esperimento di vendita.

## LOTTO 2

### DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO 2

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 i mapp.li 210 e 216 e anche a mezzo del cancello carrabile posto lato nord est (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 adibita a parcheggi (mapp.le 216 in parte e mapp.le 217) a mezzo di scala esterna collocata sopra il sub 20 (B.C.N.C.) si arriva al piano primo, da cui tramite una porta si giunge ad un pianerottolo dal quale si accede sia all'appartamento identificato al sub. 2 che alla terrazza comune con gli altri 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 ha consigliato di dotare l'appartamento di posto auto esclusivo da individuarsi sul mapp.le 217, ma tale ultimo aspetto è rimesso alle valutazioni dei futuri acquirenti dei lotti posti in vendita.

Per maggiori dettagli si rinvia in ogni caso alla perizia in atti e ai relativi allegati così come si rinvia agli stessi per il dettaglio dei titoli edilizi e abilitativi.

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

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 65.280,00**  
(sessantacinquemiladuecentoottantaeuro/00) -



**OFFERTA MINIMA (PARI AL 90% DEL PREZZO BASE D'ASTA):** Euro 58.752,00 (cinquantottomilasettecentocinquantadueeuro/00).

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

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

**IBAN:** IT1100617524515000081147880 (Conto corrente intestato a Tribunale di Massa Concordato Preventivo N. Reg. C. P. 09/2019).

Per completezza si ricorda che il valore di stima pieno attribuito ai beni dal CTU è stato pari ad euro 108.800,00 che è poi stato ulteriormente ridotto del 40 %. In base a tale procedura è stato determinato il prezzo base di asta del primo esperimento di vendita.

### LOTTO 3

#### DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO 3

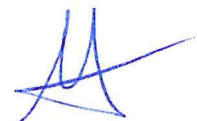
Diritti della piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamenti, posti al piano primo, siti in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine, identificati al fg. 10, mapp.le 591, sub 2, cat. A3, classe 1, vani 5, rendita: euro 232,41, sub 3, cat. A3, classe 1, vani 5, rendita: euro 232,41. L'appartamento 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 agli appartamenti 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 i mapp.li 210 e 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 adibita a parcheggi (mapp.le 216 in parte e mapp.le 217) a mezzo di scala esterna collocata sopra il sub 20 (B.C.N.C.) si arriva al piano primo, da cui tramite una porta si giunge ad un pianerottolo dal quale si accede sia all'appartamento identificato al sub. 2 che alla terrazza comune con gli altri 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.

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. 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 all'appartamento di cui 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). A tal proposito, 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** (quindi a prescindere da quelle che saranno le valutazioni dell'affittuario) 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 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, ma tale ultimo aspetto è rimesso alle valutazioni dei futuri acquirenti dei lotti posti in vendita.

Per maggiori dettagli si rinvia in ogni caso alla perizia in atti e ai relativi allegati così come si rinvia agli stessi per il dettaglio dei titoli edilizi e abilitativi.

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



**PREZZO BASE D'ASTA:** EURO 101.840,00  
(centounomilaottocentoquaranta euro/00) - [di cui euro 38.708,42 sono riferiti al sub 2, euro 63.131,58 sono riferiti al sub 3]

**OFFERTA MINIMA (PARI AL 90% DEL PREZZO BASE D'ASTA):** Euro 91.656,00 (novantunomilaseicentocinquantasei euro/00).

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

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

**IBAN:** IT1100617524515000081147880 (Conto corrente intestato a Tribunale di Massa Concordato Preventivo N. Reg. C. P. 09/2019).

Per completezza si ricorda che il valore di stima pieno attribuito ai beni dal CTU è stato pari a circa euro 176.800,00 (di cui euro 67.200,00 per l'appartamento identificato al sub 2 ed euro 109.600,00 per l'appartamento identificato al sub 3) che è poi stato ulteriormente ridotto del 40 %. In base a tale procedura è stato determinato il prezzo base di asta del primo esperimento di vendita.

### **Precisazione**

Tutti i beni oggetto di vendita sono ancora catastalmente intestati alla vecchia denominazione sociale della società in concordato ma ciò non impedisce la vendita in quanto tale aspetto non incide sulla continuità delle trascrizioni.

### **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 pura;
- 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 14/07/2022 (termine per la formulazione delle offerte con avente 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 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 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, (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.

L'offerente in proprio / il soggetto 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 e salva l'offerta, temporaneamente, in un'area riservata. In questa fase, il Ministero controlla che al soggetto offerente in proprio / al soggetto presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. Successivamente, il modulo web "Offerta Telematica" rende, quindi, disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. "offerta1234567.zip.p7m") e la invia all'offerente in proprio / al soggetto 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 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 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 90% 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 150 giorni decorrenti 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 150, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 150 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 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, del presentatore e dell'avvocato che offre per persona da nominare;
- 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 o al massimo contestualmente al 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, 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 (legale rappresentante), ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri in capo all'offerente; 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 bancario sul conto corrente intestato a Tribunale di Massa Concordato Preventivo N. Reg. C. P. 09/2019 al seguente



IBAN:IT1100617524515000081147880. La cauzione deve essere versata per ogni singolo lotto.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto per causa imputabile all'aggiudicatario.


Il bonifico, con causale " CAUZIONE LOTTO N. (indicare il numero del lotto) - Tribunale di Massa - C.P 9/2019 ", 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 deliberazione sulle stesse (ovvero entro le ore 12:00 del giorno 15/07/2022), 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.

#### 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 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 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.

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 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 (mscp092019@pec.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 (Edicom Finance srl) 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  
TUTTE NON AMMISSIBILI 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, 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;
  - b. Nell'ipotesi in cui per ogni singolo lotto siano state presentate offerte 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 (per i lotti per i quali tale circostanza si sia verificata) 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.
- 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. 9/2019 e aperto presso la Banca Carige spa, al seguente IBAN:IT1100617524515000081147880) il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta e comunque nel termine di gg. 150 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 non trasferibili da intestare a 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, 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 potrà essere 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 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 ai gg 150, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 150 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. 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.

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.

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);
- 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. 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;
- b. 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;
- c. 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);
- d. 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;
- e. All'interno dei fondi commerciali sono presenti anche beni mobili di proprietà di terzi che ad oggi non hanno provveduto al loro ritiro;
- f. 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;
- g. La liberazione dei fabbricati in lamiera, probabilmente abusivi, che sono collocati sul mapp.le 217 e al cui interno sono contenuti beni mobili di proprietà di terzi, 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;

- h. In ogni caso, ad impulso e 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;
- i. 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;
- j. Il Liquidatore Giudiziale eseguirà le notifiche di cui all'art. 107, comma 3, l.f., di ogni avviso di vendita;
- k. 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.;
- l. 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);
- m. 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;
- n. Con la partecipazione all'asta l'aggiudicatario rinuncia ad



- avanzare richieste di risarcimento danni, indennizzo e simili, a qualsiasi titolo e per qualsivoglia motivazione;
- o. 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 se presente;
  - p. Non viene data nessuna garanzia in relazione alla conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi;
  - q. 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;
  - r. 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;
  - s. 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;
  - t. 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;

- u. Tutte le spese necessarie per rendere possibile il trasferimento dei beni sono a carico dell'aggiudicatario;
- v. La partecipazione alla vendita implica:
  - la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
  - l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita e nell'autorizzazione alla 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.

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](mailto: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.

Massa lì 27/04/2022

Dott. Marco Molendi  
Liquidatore Giudiziale

