

Tribunale di Massa
Cancelleria Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO

R. C.P. 9/2012

TRIBUNALE DI MASSA

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pellegri

Commissario Giudiziale: Dott. Emanuele Giorgi

Liquidatore Giudiziale: Dott. Pietro Perfetti

Gestore della Vendita: Edicom Finance srl

Portale del Gestore Della Vendita: www.garavirtuale.it

Referente della procedura di vendita: Dott. Pietro Perfetti

VII ESPERIMENTO DI VENDITA

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



Il sottoscritto Dott. Pietro Perfetti, Dottore Commercialista e Revisore Contabile, con Studio in Massa, Via Dorsale 23, (tel: 0585/489909, mail:pietroperfetti7@gmail.com, pec personale: pietroperfetti@odc.ms.legalmail.it, pec procedura: concordatosoema9-2012@legalmail.it) quale liquidatore giudiziale nella procedura di concordato preventivo avente numerazione R.C.P. 9/2012, in essere presso il Tribunale di Massa

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

AVVISA

che il giorno **10 febbraio 2023, 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 dei seguenti beni immobili:

Descrizione dei beni

LOTTO UNICO

Fabbricato artigianale con annesso appartamento ed area pertinenziale, situato nel Comune di Carrara, località Campiglia, via Stabbio.

I beni sono collocati in zona periferica caratterizzata da costruzioni di varia natura che vanno da antichi edifici residenziali/commerciali posti negli isolati a mare di via Stabbio, a palazzi e case realizzati dagli anni 60 ad oggi e con la presenza di laboratori legati alla lavorazione del marmo situati al di là del Fiume Carrione.

Il fabbricato è all'interno di una fascia compresa tra il viale XX Settembre ed il fiume Carrione che passa a poca distanza dalla proprietà.

Il lotto, accessibile da via Stabbio a mezzo di un doppio ingresso carrabile, ha una forma trapezoidale, pianeggiante ed è in gran parte pavimentato per permettere il transito e la sosta dei mezzi.



Il fabbricato, realizzato alla fine degli anni 70 primi anni 80, ha una forma articolata ed è distribuito su tre piani fuori terra ed un piano interrato.

L'edificio è composto da:

- piano interrato, accessibile da scivolo esterno e da scala interna, comprende un'area adibita a magazzino e un piccolo ripostiglio.
- piano terra in cui si trovano la sala aspetto, il vano accettazione, tre vani ad uso ufficio, laboratorio a doppio volume, vani magazzino, scale di accesso ai piani e corpo servizi comprendente disimpegno, spogliatoio, wc e docce, oltre ad altro magazzino con ingresso carrabile dall'esterno;
- piano ammezzato, accessibile da scala con accesso dall'esterno e che in origine era adibito a locale mensa e che è stato abusivamente trasformato in un appartamento, formato da cottura/pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere e bagno;
- piano primo formato per una parte dagli uffici collegati direttamente al laboratorio sottostante da scala interna comprendenti un totale di n. 6 vani, disimpegno e servizio igienico, e la restante porzione del piano da appartamento composto da ingresso, cottura/pranzo, soggiorno, disimpegno, tre camere, ripostiglio, bagno, balcone ed ampia terrazza.

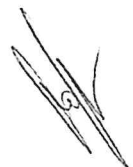
L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione mediocre e in passato i piani interrato e terra sono stati alluvionati. Parimenti, l'appartamento non è stato completamente ultimato.

Il tutto identificato al NCEU del comune di Carrara al foglio 55, mappale 357 subalterno 1, z.c. 1, categoria D/7, rendita catastale € 5.659,70, e foglio 55 mappale 357, subalterno 2, z.c. 1, categoria A/2, classe 4, consistenza: vani 6, rendita catastale € 728,20.

Il prezzo di stima come periziato dal CTU, al netto dei costi, anch'essi stimati, per procedere alla sanatoria e alla demolizione delle parti irregolari, è pari ad euro 1.304.350,00, di cui euro 203.650,00 sono riferiti all'appartamento.

Provenienza

I diritti di piena proprietà sul terreno su cui è stato edificato l'immobile è pervenuto alla società in concordato allora società in nome collettivo a seguito di rogito Notaio Gino Carozzi del 04/03/1977, rep. 146, trascritto il 22/03/1977, al n. 1537 di particolare.



Successivamente a seguito di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio Carozzi Anna Maria del 01/10/2001, rep. 31661, trascritto il 31/01/2001, al n. 7274 di particolare, la società in nome collettivo è stata trasformata in S.r.l.

Conformità urbanistica ed edilizia.

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 63 del 25/05/1977
- Variante del 25/05/1977 alla Concessione edilizia n. 63 del 25/05/1977
- Variante n. 2 del 20/08/1980 alla Concessione edilizia n. 63 del 25/05/1977; la variante rappresenta il fabbricato così come oggi si presenta; l'allegato alla perizia di stima n. 9b (estratto della tavola di progetto n. 2) sono rappresentate le piante dei piani con evidenziato in rosso le differenze riscontrate rispetto all'autorizzato;
- Variante n. 3 del 07/06/1982 alla Concessione edilizia n. 63 del 25/05/1977; la variante riguarda la porzione di tettoia posta sul retro verso est a confine con la strada privata, contrassegnata nell'allegato 10e con la colorazione rossa (estratto della tavola di progetto n. 3); rimane esclusa una porzione di tettoia contrassegnata con la colorazione verde.

Come risulta dall'istruttoria dei tecnici preposti, a margine della cartella allegato 10b, il parere favorevole della Commissione edilizia era condizionato all'atto di assenso del confinante, dato che la tettoia cade sulla strada privata a confine lato est; all'interno del fascicolo inserito agli atti l'atto di assenso di cui all'allegato 10c.

I lavori sono stati iniziati il 22/07/1977 e la copertura è stata completata in data 01/04/1980; tuttavia, all'interno dei fascicoli depositati presso l'archivio del Comune di Carrara non è stato rintracciato il tagliando di fine lavori; all'interno della cartella relativa alla variante 3 è allegato uno stralcio di verbale nel quale si attesta che "a seguito di sopralluogo effettuato in data 29/07/1982 presso il fabbricato oggetto della CE 63/1977, il fabbricato non è stato completato in tutte le rifiniture: in particolare nella parte adibita ad abitazione mancano mq 50 di pavimentazione, n. 10 porte interne, tinteggiatura interna per circa 400 mq e intonaco esterno per circa mq 200. La concessione edilizia è



scaduta il 24/05/1982". Segue ordinanza del Sindaco che ordina "la sospensione dei lavori in attesa che venga richiesta dall'interessato rinnovo della concessione da chiedersi nelle forme e modalità di legge".

Da quanto sopra emerge che i lavori oggetto della Concessione edilizia n. 63 del 25/05/1977 non sono stati formalmente completati entro la data di scadenza della Concessione stessa.

Necessita la chiusura formale dei lavori per completare l'iter burocratico della concessione, o attraverso il rinnovo della concessione edilizia e successiva chiusura dei lavori o altro atto da concordare con gli Uffici Comunali.

- Concessione edilizia in sanatoria n. 291 del 12-10-1992. Si deve però precisare che la concessione in sanatoria, derivata da una pratica di condono edilizio avente protocollo 1453 che non è stata rintracciata presso gli archivi comunali; non si trova né la pratica di condono né la concessione in sanatoria, come è stato del resto anche scritto sulla perizia del 04/04/2006 commissionata dalla Cassa di Risparmio di Carrara; la sola traccia che prova l'esistenza della CE in sanatoria è l'appunto ricavato dal "Registro Condoni", rintracciato al settore edilizia privata del Comune di Carrara, dal quale risulta che al n. 1453 è stato richiesto un condono dalla società in concordato per il fabbricato di via Stabbio 1, relativo all'ampl. di fabbricato ad uso indus., C. cn.6 del 3-12-91, App. del 6-12-12, Oneri 1) 829.000, 2) 366.000, a cui segue l'appunto Concess. Edil. in Sanatoria n. 291 del 12-10-92.

Per quanto sopra, il CTU non ha potuto prendere visione di detta concessione in sanatoria e non è stato possibile stabilire cosa è stato condonato, non potendo avere riscontro con i grafici che dovrebbero essere allegati alla sanatoria.

Pertanto, per una interpretazione restrittiva, si deve ritenere che gli abusi rilevati che in seguito descriveremo, sono da ritenere non sanati.

Rilievo delle opere abusive in difformità rispetto ai titoli autorizzativi Concessione edilizia n. 63 del 25/05/1977, Variante del 25/05/1977, Variante n. 2 del 20/08/1980 e Variante n. 3 del 07/06/1982:

- (Allegato n. 9b3 – piano terra) realizzazione di partizioni interne con pareti vetrate o in cartongesso, contrassegnate con la colorazione rossa,



per ricavarne vani uffici e magazzino; si dovrà provvedere alla sanatoria o ripristinare lo stato dei luoghi come nello stato concessionato.

- (Allegato n. 9b3 – piano terra) la porzione di tettoia esterna contrassegnata con la colorazione verde risulta realizzata abusivamente rispetto alla porzione autorizzata con Variante n. 3 del 07/06/1982; si dovrà provvedere alla sanatoria o ripristinare lo stato dei luoghi come nello stato concessionato.

- (Allegato n. 9b4 – piano ammezzato) realizzazione di partizioni interne per ricavare un appartamento all'interno dell'ambiente destinato sulle concessioni a mensa; si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi come nello stato concessionato.

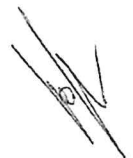
- (Allegato n. 9b5 – piano primo) realizzazione di partizioni interne con pareti in cartongesso, contrassegnate con la colorazione rossa, per ricavarne nuovi vani; si dovrà provvedere alla sanatoria o ripristinare lo stato dei luoghi come nello stato concessionato.

Destinazione urbanistica del lotto.

Il lotto su cui è stato edificato il fabbricato, secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale approvato con atto del Consiglio Comunale n. 69 del 05/08/2005, ricade in zona urbanistica "zona D produttiva e terziaria" "sottozona D9-attività produttive di adeguamento", per le quali gli interventi sono disciplinati dall'art 12 lettera i delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

SOTTOZONA D9 – ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI ADEGUAMENTO

- interventi urbanistici ed edilizi:
- manutenzione qualitativa;
- ristrutturazione edilizia r1 e r4;
- ampliamento una tantum per adeguamento della struttura alle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro e di igiene richiesti dagli Enti di controllo;
- la demolizione e ricostruzione con possibilità di cumulo della Sul derivante dagli interventi di ampliamento una tantum per adeguamento alle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro e di igiene richiesti dagli Enti di controllo;
- è ammesso il cambio di destinazione d'uso per attività espositive c4 e laboratoriali d2 legate alle attività artistiche del marmo, le attrezzature per



lo spettacolo d3 e i servizi pubblici e privati c3, f2, f4, f5, f7. Nelle aree prospicienti la via Aurelia, V.le D. Zaccagna e V.le G. Galilei è ammessa anche la destinazione e1.

Il lotto, sempre secondo la cartografia del Regolamento Urbanistico Comunale, ricade all'interno del perimetro del "Progetto D'Area di San Martino", disciplinate dall'art 11 lettera C delle NTA; al momento detto progetto d'area non ha avuto attuazione.

PROGETTO D'AREA

- comprende le parti di territorio incomplete, irrisolte, dismesse o in trasformazione del territorio;
- il progetto d'area è previsto in attuazione dell'art. 19 del P.S. per ogni zona interessata, dà indicazioni degli sviluppi operativi possibili in termini di configurazione di massima delle trasformazioni e delle funzioni ammesse;
- al fine di favorire la messa in opera dei Progetti d'Area il Comune può individuare delle unità minime di intervento, purché funzionalmente connesse al sistema complessivo degli interventi previsti del P.S., da attuare attraverso strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata;
- in assenza di Progetto d'area è ammessa la permanenza delle attività esistenti con interventi sugli edifici fino alla ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art. 9, nonché a quanto previsto alla lettera a) e b) dell'Art. 16 del Piano Strutturale.

Per quelli a prevalente destinazione produttiva sono inoltre ammessi interventi di particolari opere infrastrutturali quali collegamenti ferroviari, volumi tecnici ecc.

Quindi i cambi di destinazione previsti dall'art 12 lettera i delle NTA, comunque con esclusione del residenziale, sono attuabili solo dopo l'approvazione del "Progetto D'Area di San Martino"

PAI – Aree a pericolosità idraulica – Il lotto su cui è stato edificato il fabbricato, secondo la "Variante al quadro conoscitivo relativa definizione delle aree a pericolosità idraulica e geomorfologia" approvato con delibera del CC n. 74 del 01/08/2011, ricade in area P.I.M.E. - Pericolosità Idraulica



molto elevata, disciplinate dall'art 5 delle norme di piano, nonché la Legge Regionale Toscana n. 21 del 21/12/2012 che limita ulteriormente le possibilità di intervento nelle zone P.I.M.E.

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

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 232.146,28
(duecentotrentaduemilacentoquarantasei/28)

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA): Euro 174.109,71 (centosettantaquattromilacentonove/71)

CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO in caso di gara: Euro 5.000,00 (cinquemilaeuro/00)

IBAN: IT17B0103024501000001587803

Per maggiori dettagli si rinvia alla perizia redatta dall'Arch. Marco Bondielli

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Gestore della vendita telematica: Edicom Finance srl

Portale del Gestore della vendita: www.garavirtuale.it

Referente della procedura: Dott. Pietro Perfetti

- a) La vendita avverrà con modalità sincrona telematica alla presenza del Liquidatore Giudiziale anch'esso collegato telematicamente da una delle postazioni presenti nella sala aste collocata all'interno del Tribunale di Massa;
- b) Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate, entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita (esclusi i giorni festivi), ovvero entro le ore 23:59 del giorno 9/02/2023 (termine per la formulazione delle offerte avente scadenza sempre in un giorno non festivo);
- c) L'offerta dovrà essere compilata telematicamente, personalmente o a mezzo di Avvocato 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 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 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);
- 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.

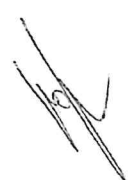
L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

- A. Il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.
- B. se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (*posta elettronica certificata*) per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;



- C. se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- D. in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato o visura della C.C.I.A.A., dal quale risulti 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 per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc;
- F. L'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- G. L'anno ed il numero di ruolo della procedura;
- H. il numero, o altro dato identificativo del lotto per cui si presenta domanda;
- I. l'indicazione del referente della procedura;
- J. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- K. Il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- L. Il termine per il versamento del saldo prezzo non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- M. L'importo versato a titolo di cauzione;
- N. La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, qualora non venga fornito dall'istituto di credito il numero CRO, dovranno essere



- riportati i caratteri compresi dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;
- O. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- P. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste. (Si precisa che quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, ovvero, a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15 sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);
- Q. L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

f) ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI

- A. Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del /dei soggetto/i offerente/i e del presentatore;
- B. La documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- C. Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione



- prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
- D. Se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- E. Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato o visura del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera; copia del documento di identità e del codice fiscale del/i legale/i rappresentante/i;
- F. Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura notarile 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, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima o contestualmente al versamento del saldo prezzo;
- 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;
- 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 bancario intestato alla C. P. 9/2012 e aperto presso la Banca Monte Dei Paschi di Siena spa, al seguente IBAN:IT17B0103024501000001587803.

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

Il bonifico, con causale " CAUZIONE LOTTO UNICO - Tribunale di Massa - C.P 9/2012 ", 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 (10/02/2023 ORE 11:59), il Liquidatore Giudiziale non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

h) ESAME DELLE OFFERTE

A. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara



saranno effettuati tramite il portale www.garavirtuale.it. 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, 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 e versato la giusta cauzione che dovrà anche essere visibile sul conto della procedura prima dell'ora di inizio dell'asta prevista in bando – ore 11:59 del 10/02/2023 -, che la domanda sia visibile nell'area online il giorno e nell'orario in cui si terrà l'asta) 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 (concordato soema9-2012@legalmail.it);
- C. nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- D. il presentatore, quale soggetto che compila ed



eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

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

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



120 gg. (o nella prima data disponibile successiva a tale termine in relazione al calendario delle vendite in uso presso il Tribunale) decorrenti dalla data dall'asta, o dalla data di scadenza del versamento del saldo prezzo e delle spese, a fissare, per i lotti in cui tale circostanza si sia verificata, una nuova asta con prezzo base di asta ribassato del 25 % rispetto al precedente e offerta ammissibile pari al 75 % del nuovo prezzo base di asta;

i) SALDO PREZZO, SPESE E ATTO NOTARILE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura (intestato alla C. P. 9/2012 e aperto presso la Banca Monte Dei Paschi di Siena spa, al seguente IBAN:IT17B0103024501000001587803) il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e l'IVA se dovuta, nel termine indicato nell'offerta e comunque nel termine di gg. 120 dall'aggiudicazione, con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico, oppure potrà consegnare al Liquidatore Giudiziale uno o più assegno/i circolare/i non trasferibile/i direttamente in sede di stipula dell'atto notarile (assegni circolari da intestare a C.P. 9/2012 – Tribunale di Massa). Le modalità di versamento/pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie, se dovute, da pagarsi per rendere possibile il trasferimento del bene dovranno essere concordate direttamente con il Notaio.

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

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

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

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

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



j) CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI

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

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 presentazione della richiesta di cancellazione ai competenti uffici, sono a carico e a cura dell'aggiudicatario. Il Liquidatore Giudiziale provvederà unicamente a rimettere all'aggiudicatario il decreto che autorizza la cancellazione dei gravami.

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, www.asteavvisi.it,
www.rivistaastegiudiziarie.it, 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 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;
 - 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@ediservicesrl.it) e contatto diretto presso il Tribunale di Massa – referente Sig.ra Francesca Carmassi;

m) ULTERIORI AVVERETENZE

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



l'aggiudicazione sarà per Lui definitiva, fermi restando i poteri sospensivi di cui all'art. 108 l.f. comma 1 (il Giudice Delegato può sospendere la vendita su istanza del soggetto in concordato, del comitato dei creditori o di ogni altro interessato qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o qualora entro 10 gg. dal deposito di cui all'art. 107, comma 5, l.f., su istanza degli stessi soggetti, emerga che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto);

- e. In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per causa non imputabile all'aggiudicatario, allo stesso spetterà solo il diritto alla restituzione di quanto versato;
- f. Con la partecipazione all'asta l'aggiudicatario rinuncia ad avanzare richieste di risarcimento danni, indennizzo e simili, a qualsiasi titolo e per qualsivoglia motivazione;
- g. Ad esclusive spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo presenti sui beni oggetto di vendita al momento della consegna;
- h. Non si presta garanzia per la conformità e il funzionamento degli impianti ove esistenti a servizio degli immobili sopra descritti a prescindere dall'eventuale certificazione energetica se presente;
- i. Non viene data nessuna garanzia in relazione alla conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi;
- j. La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, anche con riferimento alla situazione urbanistica, con le servitù attive e passive, a corpo e non a misura, e come meglio descritto nelle perizie di stima agli atti; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- k. La regolarizzazione urbanistica degli immobili, se ed in quanto possibile, o la rimessa in pristino di quanto non regolarizzabile, rimane a totale carico e spese dell'aggiudicatario, il quale manleva la parte cedente e la procedura da qualsiasi responsabilità anche per il caso in cui la regolarizzazione



urbanistica non fosse possibile e dovesse effettuare a sua cura e spese la rimessa in pristino;

- l. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg. dall'emissione dell'atto di trasferimento;
- m. la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a mero titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia e nel bando di vendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- n. Tutte le spese necessarie per rendere possibile il trasferimento dei beni sono a carico dell'aggiudicatario;
- o. La partecipazione alla vendita implica:
 - la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
 - l'accettazione incondizionata di quanto contenuto 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. Pietro Perfetti, Dottore Commercialista e Revisore Contabile, con Studio in Massa, Via Dorsale 23, (tel:



0585/489909, mail:pietroperfetti7@gmail.com); 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.

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

Massa li 22/11/2022

Dott. Pietro Perfetti
Liquidatore Giudiziale

