

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA**

**Sezione Procedure Concorsuali**

CONCORDATO PREVENTIVO RCP. 3/2012

Giudice Delegato: Dott. Alessandro PELLEGRINI

Commissario Giudiziale: Dott. Florio BERTILORENZI

Liquidatore giudiziale: Dott. Gianluca ROSSI

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA'  
TELEMATICA SINCRONA**

Il sottoscritto **Dott. Gianluca Rossi**, C.F. RSSGLC63L09F023E, con studio in Massa  
Piazza Aranci, 22, Tel. 0585/811556 mail: [rossig@studiorossieassociati.it](mailto:rossig@studiorossieassociati.it), PEC  
[rossig@pec.studiorossieassociati.it](mailto:rossig@pec.studiorossieassociati.it) in qualità di Liquidatore Giudiziale del  
Concordato Preventivo 3/2012,

**VISTA** l'autorizzazione a vendere ricevuta dagli Organi della procedura per il tramite  
del liquidatore giudiziale ai sensi del combinato disposto delle lett. G ed H del Decreto  
di Omologazione della presente procedura;

**LETTI** gli artt. 107 e segg. L.F.;

**ESAMINATI** gli atti;

**AVVISA CHE**

Innanzi a lui, **il giorno 14 febbraio 2025**, alle **ore 10:00**, presso il  
Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1, presso l'aula  
delle udienze civili, o altra disponibile, con le modalità e condizioni appresso indicate,  
avrà luogo la vendita mediante la procedura di **VENDITA SENZA INCANTO CON  
MODALITA' TELEMATICA SINCRONA** secondo le modalità ordinarie previste dal  
Codice di procedura civile dei seguenti lotti meglio descritti in ogni loro parte nelle  
consulenze estimative in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.  
161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32:

**LOTTO 1**

**Prezzo base:** € 540.666,00 (cinquecentoquarantamilaseicentosessantasei/00)

**Offerta minima ammissibile:**

€ 405.450,00 (quattrocentocinquemilaquattrocentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base d'asta.

**Diritto reale posto in vendita:** Diritto della piena proprietà.

**Cauzione:** Almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto.



**Rilancio minimo di gara:** € 10.000,00 (diecimila/00).

**Oggetto:** il lotto 1 risulta composto da n. 2 corpi così descritti:

- CORPO 1 sito in Pontremoli, località Santa Giustina, identificato al Catasto Fabbricati al fg.171 mappale 411. Si tratta di un capannone artigianale, a forma rettangolare e di dimensioni pari a 31m x 37m e altezza di circa 9m, suddiviso in una parte destinata all'attività produttiva ed in una parte ad uffici e servizi; quest'ultima è disposta su tre livelli di cui uno seminterrato. La struttura portante dell'edificio è costituita da travi e pilatri e orizzontamenti in cemento armato prefabbricato; i pannelli verticali, prospicienti l'esterno sono dotati di una finitura a vista realizzata con ghiaietto bianco uniforme. La copertura della zona uffici è di tipo piana, mentre quella del reparto produzione è affidata a lastre curve prefabbricate in cemento, intervallate da materiale plastico traslucido per fornire luce naturale all'interno del capannone. All'interno, il capannone è dotato di n° 2 carroponti distribuiti nelle due campate con una portata, per ciascuno di essi, di 20+5

tonnellate. All'esterno dell'immobile vi è un'area scoperta costituita principalmente da due ampi piazzali, uno posto sulla parte anteriore dell'edificio e l'altro sviluppato ad "L" tra la parte posteriore e quella laterale - nord, del capannone. Il piazzale anteriore, a servizio degli uffici, è provvisto di parcheggi per clienti e dipendenti, risulta completamente lastricato in blocchetti prefabbricati in cls, autobloccanti, ed è accessibile mediante due cancelli: uno pedonale, in fronte alla scala di accesso agli uffici, e l'altro carrabile, scorrevole ed automatizzato utilizzato anche per l'ingresso degli automezzi pesanti diretti alla zona produttiva.

L'altro piazzale viene utilizzato per lo stoccaggio temporaneo di attrezzatura meccanica ma soprattutto per manovra e parcheggio dei mezzi pesanti, si presenta infatti completamente lastricato con soletta in calcestruzzo carrabile idonea allo scopo.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata una tettoia a protezione della caldaia che non è rappresentata negli elaborati grafici depositati in Comune e pertanto risulta priva di titolo edilizio.

L'abuso non è sanabile, ed è necessaria la demolizione della struttura.

Si stima che per la demolizione sia necessario un importo di €3.000,00.

➤ CORPO 2: sito in Pontremoli, località Santa Giustina, identificato al Catasto Terreni al fg.171 mappali 237 e 330. Si tratta di un fabbricato ad uso artigianale in corso di costruzione sito all'interno dell'area industriale di Pontremoli in località Santa Giustina di Sotto, in prossimità dell'immobile denominato CORPO 1.

Come meglio esplicitato nella perizia in atti, la costruzione del capannone è autorizzata dal Permesso di Costruire 3036 del 31/07/06 successivamente prorogato e rinnovato. Il progetto prevede la realizzazione di volumi oltre l'ingresso per una superficie coperta di mq. 305 ed un volume di mc 2342. Ad oggi è stato costruito il piano seminterrato, in particolare sono stati realizzati i seguenti elementi:

- fondazione in c.a.
- muri contro terra in c.a.
- pilastri in c.a. del seminterrato
- solaio piano terra

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici del progetto sono emerse delle difformità. Il piano seminterrato è stato realizzato con dimensioni maggiori rispetto a quelle previste. E' stata realizzata una maggiore superficie.

Regolarizzabile mediante:

L'abuso si può sanare presentando al Comune di Pontremoli una richiesta di sanatoria edilizia. Dovrà essere soddisfatto il criterio della doppia conformità ovvero il progetto dovrà essere conforme alla normativa in vigore al momento della richiesta ed al momento in cui è stato realizzato l'abuso.

Le difformità riscontrate riguardano le strutture portanti del fabbricato, perciò, la sanatoria dovrà essere presentata anche agli uffici del Genio Civile dimostrando il rispetto della normativa sismica in vigore al momento della richiesta ed al momento in cui è stato realizzato l'abuso, il che potrebbe comportare la necessità di intervenire con opere di adeguamento alla normativa vigente NTC18 con relativi oneri e spese riflesse.

La Sanatoria urbanistica può comportare anche modifiche al progetto in elevazione per il recupero del volume costruito in eccedenza al piano seminterrato. La definizione dei costi per la regolarizzazione è molto complessa e di difficile determinazione al momento della redazione della presente. Si stima, con le riserve del caso, un importo di circa € 80.000,00 comprensivo di oneri professionali, diritti comunali e sanzione esclusi oneri derivanti da eventuali costi di opere di adeguamento strutturale ad oggi non quantificabili.

**Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti ed allegati a firma dell'esperto Arch. Massimiliano Frugoli e successive integrazioni, atti ed allegati ai quali si rimanda integralmente.**

Si precisa che:

1. La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa e successive integrazioni.
2. Ognuno, tranne il debitore è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili, personalmente, o nel caso non intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo di procuratore legale come in seguito meglio precisato; le offerte di acquisto, una volta presentate, non potranno più essere rinunciate.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita telematica avrà luogo con modalità **telematica sincrona** presso il Tribunale di Massa, P.za De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1, dinanzi al Liquidatore Giudiziale, tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), alle seguenti condizioni:

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e

fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

- La vendita è a corpo e non a misura. Qualsivoglia differenza, anche di misura, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, **anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia**, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, o in mancanza, entro 120 giorni dalla sua emissione.
- Il bene è venduto libero da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli e che, laddove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario.
- Non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accettare il regime fiscale applicabile all'acquisto. - Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o Iva di legge se dovuta, le imposte catastali e ipotecarie, saranno a carico del soggetto aggiudicatario.

### **MODALITA' DELLA VENDITA: TELEMATICA ASINCRONA**

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

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

**REFERENTE DELLA PROCEDURA: Dott. Gianluca Rossi**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate **entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita sopra indicata (il termine per la formulazione delle offerte dovrà avere come scadenza sempre un giorno non festivo).**

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

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e 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 del 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 D.P.R. 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 **(tale seconda 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. 32 del 2015).**

## **ATTENZIONE**

### **PRECISAZIONI**

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via

telematica, come sopra specificato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 cpc.

1. **L'offerente che intende partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono)**, dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite PEC ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo PEC e di firma digitale.
2. **Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono)**, il presentatore ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (*art. 571 c.p.c. primo comma - ognuno tranne il debitore è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma -*). La **procura** deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in "copia per immagine" ex art. 12, comma 4, quarto periodo D.M. 32/15.
3. **Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente** dovranno rilasciare procura, redatta secondo le modalità indicate al punto 2, a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12, comma 5, ultimo periodo D.M. 32/15. 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 di PEC ordinaria – compilato il modulo web "Offerta Telematica", firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di "offertaintegrale.xml.p7m").

In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. **Il modulo web "Offerta Telematica" rende disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. "offerta 12345.zip.p7m")**. Il presentatore recupera la busta dell'offerta completa (in formato zip.p7m) tramite URL e chiave di accesso che trova al termine della compilazione dell'offerta telematica. Il file – in formato zip.p7m – dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite P E C all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

**SI RACCOMANDA DI NON TENTARE DI APRIRE IL FILE CONTENENTE L'OFFERTA E RESTITUITO DA SISTEMA PENA L'ALTERAZIONE DELLO STESSO E L'INVALIDAZIONE DELL'OFFERTA.**

**L'OFFERTA SI INTENDE DEPOSITATA NEL MOMENTO IN CUI VIENE GENERATA LA RICEVUTA COMPLETA DI AVVENUTA CONSEGNA DA PARTE DEL GESTORE DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA.**

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

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

- i dati identificativi del soggetto offerente, cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo del 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 c.c., allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato della CCIAA dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

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

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

- ✓ l'indicazione dell'ufficio giudiziale presso il quale pende la procedura;
- ✓ l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- ✓ il numero o altro dato identificativo del lotto. Si precisa che, nel caso in cui nella medesima procedura vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, dovrà essere presentata una singola offerta per ciascun lotto che si intende acquistare;
- ✓ l'indicazione del referente della procedura;
- ✓ la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- ✓ il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- ✓ il termine per il versamento del saldo **prezzo (detto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni**  
**dall'aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine, o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore a 120 giorni, il termine per il saldo del prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;**
- ✓ l'importo versato a titolo di cauzione;
- ✓ **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, qualora non venga fornito dall'istituto di credito il numero di CRO, dovranno essere riportati i caratteri compresi dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;**
- ✓ **il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;**
- ✓ l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; si precisa che **quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, ovvero, a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15 sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);**
- ✓ l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

## **ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:**

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e dell'eventuale presentatore a cui è stata conferita procura speciale;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del 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 c.c., allegandola all'offerta;
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate "PRECISAZIONI";
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it), salva la facoltà di depositarla successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato, scansionato ed inserito tra gli allegati all'offerta di acquisto. Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 cpc.

## **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **PARI AD ALMENO IL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO**, esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato a "Concordato Preventivo 3/2012 Tribunale di Massa", Cod. Iban IT 79 K 05387 13602 000035129273** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**IL BONIFICO, CON CAUSALE "CP 3/2012 TRIBUNALE DI MASSA LOTTO 1" DOVRÀ ESSERE EFFETTUATO A CURA DELL'OFFERENTE IN MODO TALE DA CONSENTIRE L'ACCREDITO IN TEMPO UTILE PER LE DETERMINAZIONI SULL'AMMISSIBILITÀ DELL'OFFERTA; IN PARTICOLARE, QUALORA NEL GIORNO FISSATO PER LA VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE E LA DELIBERAZIONE SULLE STESSE IL PROFESSIONISTA NON RISCONTRI L'ACCREDITO DELLE SOMME SUL CONTO CORRENTE INTESTATO ALLA PROCEDURA L'OFFERTA SARÀ CONSIDERATA INAMMISSIBILE.** In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente non aggiudicatario con disposizione di bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

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

### **ESAME DELLE OFFERTE**

- L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuate tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.
- La partecipazione degli offerenti all'udienza 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 trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla 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. 32/15l.

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

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

- se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- se l'offerta sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
  - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente in verbale);
  - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, invece, procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**IN CASO DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:** il Professionista procederà ad avviare la gara telematica con modalità SINCRONA.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità sincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara 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, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del professionista e di tutti gli offerenti.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno; in particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio dovrà essere pari a

quanto indicato in precedenza relativamente a ciascun lotto (ovvero 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 ad Euro 50.000,00 e sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad Euro 120.000,00 e sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad Euro 200.000,00 e sino ad Euro 500.000,00; ad Euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad Euro 500.000,00).

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

Alla conclusione della gara, il professionista 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):

1. maggior importo del prezzo offerto;
2. a parità di prezzo offerto, maggior importo cauzione versata;
3. a parità di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
4. a parità, altresì, di termine indicato per il versamento del saldo del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

#### **SI PRECISA**

- **che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;**
- che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile

per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma,

D.M. n. 32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal Liquidatore giudiziale;

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

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

### **SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e le spese conseguenti l'aggiudicazione, con una delle seguenti modalità:

- a. **bonifico bancario** sul conto corrente della procedura nel termine indicato nell'offerta, con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico;
- b. **assegno circolare** non trasferibile intestato a "**Tribunale di Massa Concordato Preventivo 3/2012**" da consegnare, sempre entro il medesimo termine, al professionista delegato;
- c. **contratto di finanziamento/mutuo** con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario (come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c.). In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Massa Concordato Preventivo 3/2012**".

**In ogni caso il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Nel caso in cui, nell'offerta sia stata omessa l'indicazione del termine o sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, 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), le imposte ipotecarie e catastali, ed altre eventuali spese di vendita, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

L'atto di compravendita verrà stipulato a cura di Notaio scelto dall'aggiudicatario nella Provincia di Massa Carrara ed in accordo con il liquidatore giudiziale.

**Rimangono a carico dell'aggiudicatario gli onorari notarili e tutti gli oneri e ed imposte connessi.**

Ogni onere derivante dalla vendita/trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario, compresi quelli fiscali, nonché le spese per la registrazione, trascrizione e voltura dell'atto di vendita, così come saranno a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri o spese necessarie a sanare precedenti titoli di provenienza. Tali somme dovranno essere versate dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità sopra indicate per il saldo del prezzo mediante separato assegno circolare non trasferibile o bonifico bancario sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura o consegnati al Notaio rogante, previo accordo con il Liquidatore giudiziale.

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

Si precisa che se il prezzo che si ricava dalla nuova vendita, è pari o superiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente subisce esclusivamente la confisca della cauzione. Nell'ipotesi in cui il prezzo che si ricava dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello conseguito nella vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto anche al pagamento della differenza, ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c., tra il prezzo di aggiudicazione della vendita precedente e quello della nuova vendita unito alla cauzione confiscata.

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

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, assumendosi gli obblighi relativi, purché

entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

#### **AVVISO**

**Il Tribunale non ha conferito alcun incarico ad agenzie od intermediari immobiliari per la pubblicità giudiziaria. Trattandosi di vendita pubblica gli interessati non hanno alcuna necessità di avvalersi di attività di intermediazione attuata da parte di agenzie immobiliari private.**

Gli interessati all'acquisto possono prenotare una visita agli immobili ovvero possono reperire ulteriori informazioni contattando il Liquidatore giudiziale, **Dott. Gianluca Rossi**, con studio in Massa Piazza Aranci, 22, Tel. 0585/811556 Pec [rossig@pec.studiorossieassociati.it](mailto:rossig@pec.studiorossieassociati.it) mail: [rossig@studiorossieassociati.it](mailto:rossig@studiorossieassociati.it)

#### **ASSISTENZA TECNICA**

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al piano primo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Palazzo di Giustizia sito in Massa Piazza De Gasperi n° 1 è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "**GRUPPO EDICOM SRL**", operativo dalle ore 8:00 alle ore 12:00 dei giorni di martedì, giovedì e venerdì, recapito: 0585 488132.

#### **PUBBLICITA'**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c., mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sui siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target)- [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e relativa sezione Aste Giudiziarie

[del Tribunale di Massa www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it);

- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto su:
  - ✓ Quotidiano "La Nazione edizione di Massa-Carrara", nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
  - ✓ Quotidiano "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa (per gli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00);
  - ✓ free press "Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa" free press "Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia".

Inoltre, relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00, verranno effettuati i seguenti servizi di pubblicità complementare:

- redazione di scheda informativa su "canale aste" – web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);
- servizio "Gestionale Aste" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

**La partecipazione alla vendita implica:**

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

Massa, 28/11/2024

Il liquidatore giudiziale

Dott. Gianluca Rossi