



TRIBUNALE DI MASSA

Ufficio Procedure Concorsuali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “[REDACTED]” – N. 9/2023 R.F. - con sede legale in Montignoso (MS), Via [REDACTED] - Codice fiscale e Partita Iva: [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Elisa Pinna

CURATORI: Avv. Davide Cagetti e Dott. Roberto Serafini

AVVISO DI VENDITA CONGIUNTO SENZA INCANTO
CON GARA SINCRONA TELEMATICA

I sottoscritti Curatori Avv. Davide Cagetti, con studio in Massa (MS), viale Marina Vecchia n. 4, mail: *davide.cagetti@tiscali.it* - p.e.c: *avv.davidecagetti@pec.it* e Dott. Roberto Serafini, con studio in Pietrasanta (LU), via Aurelia Nord Km 367, tel. 0584/361559, e-mail: *serross@tiscali.it* – p.e.c.: *serafini.roberto@pec.it*

PREMESSO CHE

intendono procedere alla vendita del compendio immobiliare di proprietà della società [REDACTED] sito in Montignoso (Ms), via [REDACTED], composto da un edificio immobiliare facente parte di un complesso edilizio demolito e da terreni boschivi adiacenti, sito a Nord-Ovest dell'area industriale/artigianale sita in Montignoso (Ms), via [REDACTED], accessibile dalla pubblica strada mediante un piccolo accesso costituito da una rampa in cemento adiacente ad un fosso demaniale, avente superficie commerciale di mq. 84.641,00;

visto

il provvedimento di autorizzazione del Giudice Delegato del 18.02.2025 con il quale il è stata autorizzata nella procedura in epigrafe la vendita all'incanto ai sensi degli artt. 213, 214 e 216 del Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza (di seguito, per brevità, C.C.I.I.);

AVVISANO

chiunque vi abbia interesse il giorno **30 APRILE 2025** alle ore 10:00, presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi 1 - Palazzo di Giustizia, piano 1, presso



l'aula delle udienze civili, o altra eventuale, avrà luogo ai sensi degli artt. 214-216 C.C.I.I. e 529 e segg. c.p.c. in quanto applicabili, la vendita, in un **unico lotto**, del bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella relazione di stima (completa degli allegati) in atti redatta il 22.8.2024 dal Geom. Emilio Aldovardi, così individuato: *“Piena proprietà di compendio immobiliare situato nel Comune di Montignoso (MS), via [REDACTED], posto a Nord dell'area industriale/artigianale denominata CO.IM.PRE, accessibile della pubblica via mediante un piccolo accesso costituito da una rampa in cemento adiacente ad un fosso demaniale, composto da un edificio abbandonato facente parte di un complesso edilizio demolito e da terreni boschivi adiacenti, censito al catasto fabbricati del Comune di Montignoso, al Foglio 16, particella n. 598, subalterno n. 2, cat. F/2, via [REDACTED] n. 77, Piano T e al Foglio n. 16, particella n. 807, cat. F/1, via [REDACTED] n. 77, Cons. Mq. 1367, Piano T, del Catasto Fabbricati del Comune di Montignoso e al Catasto Terreni del medesimo Comune, al Foglio n. 12, particella n. 301, QL Uliveto, classe 3, Mq. 730, R.D. € 1,32, R.A. € 1,89; al Foglio n. 12, particella n. 305, QL Incolt. Prod., CL U, sup. Mq. 45.000, R.D. € 6,97, R.A. € 2,32; al Foglio n. 12, particella n. 309, QL Pascolo, CL U, sup. mq. 136, R.D. € 0,01, R.A. 0,02; al Foglio n. 12 particella n. 310, QL Pascolo, CL U, sup. mq. 32.460, R.D. € 1,77, R.A. € 5,31; al Foglio n. 12, particella 312, QL Cava, Mq. 1905”*; il tutto come meglio descritto, rappresentato, raffigurato e indicato nella relazione di stima in atti e nei suoi allegati redatta dal Geom. Emilio Aldovardi in data 22.8.2024, allegata al presente avviso di vendita (all. 1), a cui si rimanda interamente e da aversi qui richiamata e trascritta ad ogni effetto di legge e della quale gli offerenti dovranno prendere visione e dichiarare di aver preso visione e dare per integralmente conosciuta e accettata in ogni sua parte all'atto della presentazione dell'offerta pena, in difetto, l'inammissibilità dell'offerta e la sua esclusione.

La vendita avverrà in **unico lotto**, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it con modalità telematica sincrona pura così come definita dall'art. 2 del Decreto del Ministro della Giustizia 26.2.2015, n. 32 (di seguito, per brevità, D.M. n. 32/2015) che prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, unicamente in via telematica, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al D.M. n. 32/2015.



PREZZO BASE D'ASTA (Valore di Immediato Realizzo): EURO 50.000,00
(cinquantamila virgola zero zero);

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 37.500,00
(trentasettemilacinquecento virgola zero zero);

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 5.000,00

Si precisa che:

a) i beni immobili di cui sopra sono e vengono messi in vendita secondo le *“Disposizioni Generali”* e le *“Condizioni Generali di Vendita”* del presente avviso;

b) il compendio immobiliare è libero da persone, oggetti e qualsiasi altra attività che possa limitare l'utilizzo dello stesso per gli usi consentiti dalla legge e dalla sua attuale destinazione;

c) l'edificio insistente nel compendio immobiliare oggetto di vendita insistente sulla particella n. 598, risulta essere stato edificato in epoca antecedente all'1.9.1967 e tale manufatto, secondo il Piano Operativo del Comune di Montignoso, è classificato in zona *“Archeologica Industriale (AI)”* e in parte con destinazione urbanistica a *“aree sportive e verde pubblico attrezzato (SV/VP) art. 26, zona omogenea F ai sensi del D.M. 2.4.1968, 1444”* e, in parte, con destinazione a *“viabilità esistente (art. 30)”* come precisato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montignoso in data 3.9.2024 allegato alla predetta relazione di stima del Geom. Emilio Aldovardi;

d) i beni che compongono il compendio immobiliare posto in vendita hanno le destinazioni urbanistiche e sono soggetti ai vincoli previsti dal sopra richiamato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montignoso allegato alla predetta relazione di stima del Geom. Emilio Aldovardi;

e) gli immobili oggetto del presente avviso di vendita sono gravati da diritto di servitù e di passaggio di tubazioni, di elettrodotto e di passo pedonale e carraio per accedere alla cabina elettrica edificata sulla particella n. 810, del Foglio n. 17, del Catasto del Comune di Montignoso;

f) gli immobili di cui al presente avviso di vendita sono pervenuti alla società XXXXXXXXXX in forza dei seguenti titoli di provenienza indicati nella sopra menzionata relazione di stima del Geom. Emilio Aldovardi cui si rinvia;



g) i beni immobili oggetto del lotto unico sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quelle indicate nella predetta relazione di stima in atti e risultanti dai pubblici registri e, in particolare:

- trascrizione del 9.11.2007, registro particolare n. 8256, registro generale n. 13326, notaio [REDACTED], repertorio n. 7589/1579 del 5.11.2007, atto tra vivi di costituzione di diritti reali a titolo oneroso;
- trascrizione del 9.11.2007, registro particolare n. 8257, registro generale n. 13327, notaio [REDACTED], repertorio n. 7589/1579 del 5.11.2007; atto tra vivi di costituzione di diritti reali a titolo oneroso;
- trascrizione del 23.5.2008, registro particolare n. 3632 registro generale n. 5500, notaio [REDACTED], repertorio n. 7948/1803 dell'8.5.3008, atto tra vivi – atto unilaterale d'obbligo edilizio;
- rettifica a trascrizione del 30.6.2008, registro particolare n. 4612, registro generale n. 6974, notaio [REDACTED], repertorio n. 7948/1803 del 9.5.2008, atto tra vivi – atto unilaterale d'obbligo edilizio;
- trascrizione del 26.11.2009, registro particolare n. 8435, registro generale n. 12170, notaio [REDACTED], repertorio n. 8764/2344 del 27.10.2009, atto tra vivi modifica a convenzione;
- trascrizione dell'1.2.2024, registro particolare n. 721, registro generale n. 872, pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA, repertorio n. 16 del 7.6.2023, atti giudiziario – sentenza di dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale.

Le suddette iscrizioni, trascrizioni e formalità, così come ogni altra iscrizione, trascrizione e formalità pregiudizievole, anche se non menzionate nel presente avviso di vendita e/o nella sopra citata relazione di stima redatta dal Geom. Emilio Aldovardi saranno cancellate ad esclusiva cura e spesa dell'aggiudicatario senza diritto ad alcun rimborso, risarcimento, indennità e riduzione di prezzo nei confronti della “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]”, dei suoi organi e/o della [REDACTED] (o suoi aventi causa);

b) i beni immobili oggetto del lotto unico di vendita ricadono nel territorio del Comune di Montignoso e sono quindi soggetto alle previsioni degli strumenti urbanistici, di programmazione territoriale e dei Regolamenti e provvedimenti adottati dal suddetto Ente Locale;



i) per i beni immobili oggetto del lotto unico di vendita, dalle evidenze in possesso della “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]” non risultano rilasciate le (ove necessarie) certificazioni ambientali di avvenuta bonifica (art. 242 D.Lgs. n. 152/2006) e che, pertanto, sono e saranno a totale ed esclusivo carico e spesa del soggetto aggiudicatario tutti gli oneri, i costi e le spese occorrenti per: *(i)* la redazione, l’aggiornamento, la revisione e/o il rifacimento (totale o parziale) dei progetti di bonifica dei beni oggetto di vendita; *(ii)* la bonifica dei beni oggetto di vendita, del suolo, del sottosuolo, della falda acquifera e dell’ambiente in genere; *(iii)* la realizzazione delle opere e degli interventi di bonifica del suolo, del sottosuolo, della falda acquifera e dell’ambiente in genere che, in base alla normativa vigente o futura fossero necessarie (ovvero fossero richieste e/o prescritte) dal Ministero dell’Ambiente e della Transizione Ecologica (o da ogni altro Ente o autorità competente) ai fini del rilascio delle certificazioni di avvenuta bonifica e/o di restituzione agli usi legittimi dei beni immobili, dei terreni e/o delle aree oggetto del presente avviso di vendita; *(iv)* per il del rilascio da parte della Pubblica Amministrazione di ogni e qualsivoglia autorizzazione, licenza, permesso, nulla-osta, concessione e/o provvedimento necessario ai fini dell’utilizzo, godimento e/o trasformazione anche urbanistica e/o edilizia dei beni immobili anzidetti, ovvero per la modificazione della loro destinazione d’uso; *(v)* per la messa in sicurezza dei beni facenti parte del compendio immobiliare posto in vendita e delle loro pertinenze e/o accessori; *(vi)* per garantire e preservare l’incolumità e/o la salute dei terzi e per evitare il verificarsi di ogni e qualsivoglia danno alle persone e/o alle cose;

l) il soggetto aggiudicatario, in uno con la sottoscrizione e l’accettazione del presente avviso di vendita, dichiara e prende atto ad ogni effetto di legge di quanto precede e contestualmente rinuncia a qualsiasi diritto, azione, domanda e/o a qualsivoglia pretesa, rimborso, riduzione di prezzo, ristoro, indennizzo, rivendicazione e/o risarcimento nei confronti della “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]” e/o dei suoi organi e/o della società [REDACTED] in caso e nell’eventualità di mancato o ritardato rilascio: *(i)* delle certificazioni di avvenuta bonifica (o di restituzione agli usi legittimi) relative ai beni oggetto del presente avviso di vendita; *(ii)* di ogni autorizzazione, permesso, licenza, nulla



osta, concessione, assenso, atto o provvedimento che fosse necessario sia all'attualità che in futuro per l'utilizzo, il godimento e/o la trasformazione, anche in parte, dei fabbricati, delle aree e dei terreni oggetto del presente avviso di vendita, ovvero per il mutamento della loro destinazione d'uso e/o urbanistica e/o edilizia; (iii) di ogni autorizzazione, permesso, licenza, nulla osta, concessione, assenso, atto o provvedimento che fosse necessario sia all'attualità che in futuro; (iv) di azioni e/o domande giudiziali e/o richieste di risarcimento nei suoi confronti per eventuali danni a persone e/o cose ricollegabili per qualsiasi ragione, titolo e/o causale ai beni posti in vendita, alle loro qualità fisiche, morfologiche, chimico-fisiche, ambientali, statiche e/o strutturali e/o ad eventuali crolli, cedimenti, vizi, difetti e imperfezioni di qualsiasi natura e specie afferenti ai singoli beni che compongono il compendio immobiliare posto in vendita e/o ai suoi accessori e pertinenze;

m) la partecipazione alla vendita giudiziaria oggetto del presente non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto, nonché dall'effettuare, a loro cura e spese, tutte le verifiche, le ricerche ed i controlli necessari ai fini dell'accertamento della destinazione d'uso dei beni ricompresi nel lotto oggetto di vendita e dei vincoli (o degli oneri) di qualsiasi natura e specie, anche di natura ambientale e urbanistica, gravanti, anche in parte, sui predetti beni con conseguente totale e completo esonero e dispensa della "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]" e/o dei suoi organi e/o della società [REDACTED] (e/o dei suoi aventi causa) da ogni e qualsivoglia responsabilità;

n) tutti gli oneri fiscali e/o tributari derivanti 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 SINCRONA

- GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Gruppo Edicom S.p.A.
- PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: www.garavirtuale.it;
- REFERENTI DELLA PROCEDURA: Avv. Davide Cagetti (tel. 393.90.12.052); Dott. Roberto Serafini (tel. 0584/361559).



DISPOSIZIONI GENERALI

1. Termine e modalità di presentazione delle offerte

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 sopra indicata ossia entro le ore 23:59 del giorno **29 aprile 2025** (il termine per la formulazione delle offerte dovrà avere come scadenza sempre in un giorno non festivo). Tale orario finale è da considerarsi perentorio e non prorogabile.

Il recapito dell'offerta resta ad esclusivo rischio dell'offerente ove per qualsiasi motivo essa non giunga a destinazione entro il predetto termine.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. che si richiama ai fini della validità e dell'efficacia delle offerte.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche, personalmente ovvero 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 ed a cui è possibile accedere anche dal portale *www.garavirtuale.it* (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 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 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 sottoscrizione e 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 del 2015).

2. Precisazioni sulle modalità di presentazione delle offerte

2.1) 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 c.p.c.

2.2) 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.

2.3) 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 redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata che potrà essere allegata anche in copia informatica per immagine *ex art. 12, comma 4, quarto periodo D.M. 32/2015*.

2.4) 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. 32/2015*. 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. "*offerta12345.zip.p7m*"). Il presentatore recupera la busta dell'offerta completa (in formato *zip.p7m*) tramite URL e la 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 PEC all'indirizzo



*offerta*vp.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).

2.5) 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.

2.6) Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte inviate dal medesimo presentatore sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta in data e/o orario antecedente a tutte le altre offerte presentate dal medesimo presentatore.

2.7) L'offerta irrevocabile di acquisto, **a pena d'inammissibilità**, dovrà contenere:

a) 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;

b) 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); 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;

c) 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;

d) 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;



e) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

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

2.8) L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà altresì contenere:

a) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

b) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

c) il numero o altro dato identificativo del lotto;

d) l'indicazione del referente della procedura;

e) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

f) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);

g) il termine per il versamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (non soggetto a sospensione feriale). In caso di omessa indicazione del termine, o nel caso di indicazione di 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;

h) l'importo versato a titolo di cauzione;

i) 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;

j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

k) 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;

l) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

La mancanza anche di uno soltanto dei requisiti e dei dati che precedono comporterà l'inammissibilità dell'offerta e la sua esclusione dalla procedura di vendita di cui al presente avviso.



3. Documentazione da allegare all'offerta

3.1) All'offerta devono essere allegati:

- a) la copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, ovvero dei soggetti offerenti, in corso di validità alla data della presentazione dell'offerta e a quella dell'incanto; in caso stranieri non cittadini comunitari, dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso alla validità alla data di presentazione della domanda e a quella dell'incanto;
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]" 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 d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); 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;
- d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- e) 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;
- 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- g) la richiesta di agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposite richieste su moduli reperibili sul sito internet www.tribunalemassa.it (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale



dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);

b) 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);

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.

3.2) L'offerente, oltre a quanto previsto dall'art. 3.1) del presente avviso, dovrà allegare all'offerta:

a) la copia del presente "Avviso di vendita" siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce nell'ultima pagina per presa visione e per accettazione integrale da parte dell'offerente delle condizioni di vendita e della procedura di vendita previste dal presente avviso e del suo contenuto senza alcuna riserva o eccezione;

b) la dichiarazione sottoscritta per esteso da parte dell'offerente di presa visione, esame e accettazione della relazione di stima redatta dal Geom. Emiliano Aldovardi del 22.8.2024 indicata nel presente avviso di vendita e di non aver nulla da eccepire in merito al contenuto della stessa e dei relativi allegati con contestuale dichiarazione di completo esonero della "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]" e dei suoi organi da ogni e qualsivoglia responsabilità e di rinuncia a qualsiasi contestazione, eccezione e pretesa nei confronti della "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]", dei suoi organi e della [REDACTED] che sia o possa essere ricollegabile per qualsiasi titolo, ragione e/o causale alle predetta relazione di stima e ad eventuali manchevolezze e/o errori di tali elaborati;

c) la dichiarazione sottoscritta per esteso da parte dell'offerente di aver verificato la situazione di fatto e di diritto dei beni oggetto di gara, anche con riferimento, in via esemplificativa e non tassativa:

- alla consistenza, alla destinazione urbanistica e d'uso, nonché allo stato di vetustà, di manutenzione ed efficienza (anche energetica) del compendio



immobiliare e/o dei singoli beni immobili e loro pertinenze, accessori e dotazioni messi in vendita;

- ad eventuali vincoli, oneri, gravami, iscrizioni, livelli, pesi, trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi natura, genere e specie, nessuna esclusa ed eccettuata, insistenti sul compendio immobiliare messo in vendita e/o sui singoli beni immobili e loro pertinenze, accessori e/o dotazioni messi in vendita;

- ai titoli di provenienza e di proprietà dei beni immobili messi in vendita e delle loro pertinenze, accessori, impianti e dotazioni;

- ai titoli edilizi e alla conformità/difformità edilizia e/o urbanistica dei beni immobili posti in vendita e alle difformità indicate nella relazione di stima redatta dal Geom. Emilio Aldovardi allegata al presente avviso di vendita, ovvero ad ogni altra difformità edilizia, urbanistica e/o catastale anche se non indicata nella predetta relazione di stima;

- alla conformità/difformità dei beni immobili oggetto del presente avviso di vendita e delle loro pertinenze, accessori, impianti e dotazioni alla normativa in materia urbanistica, ambientale, igienico-sanitaria, amministrativa, di tutela del territorio e del paesaggio, di tutela dell'ambiente, dell'atmosfera, delle acque, di tutela del territorio da inquinamento, di prevenzione degli infortuni sul lavoro e delle malattie professionali, nonché ad ogni altra normativa e/o regolamentazione anche di rango regionale, provinciale o comunale, applicabile ai beni oggetto del presente avviso di vendita;

- alla consistenza, allo stato d'uso, di conservazione e/o al funzionamento dei beni immobili oggetto del presente avviso di vendita e delle loro pertinenze, accessori, impianti e dotazioni;

- ad eventuali vincoli, oneri, gravami, iscrizioni, livelli, pesi, pignoramenti, trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi natura, genere e specie, nessuna esclusa ed eccettuata, insistenti sui beni immobili messi in vendita e/o sulle loro pertinenze, accessori, impianti e dotazioni;

- a tutti gli oneri, costi ed esborsi di qualsiasi specie e genere (ivi compresi quelli progettuali, tecnici, legali, contabili, fiscali e di consulenza) da sostenersi a totale cura e spesa dell'aggiudicatario (senza alcun diritto di rimborso, ristoro, indennizzo, rivalsa e/o regresso e/o diritto di riduzione di prezzo) per



l'eliminazione dei difetti, delle difformità urbanistiche, edilizie, catastali, ambientali e di ogni altra e qualsivoglia tipologia e genere insistenti e/o riguardanti i beni oggetto del presente avviso di vendita e/o le loro pertinenze, accessori, impianti e dotazioni;

- ai vincoli, agli oneri, alle limitazioni d'uso, alle prescrizioni, alla normativa statale e regionale, ai regolamenti comunali, agli strumenti di programmazione territoriale, agli accordi di programma e/o ai progetti aventi ad oggetto la bonifica dei beni immobili oggetto di vendita, del suolo, del sottosuolo e della falda acquifera;

- a tutti gli oneri, costi ed esborsi, di qualsiasi genere e specie (ivi compresi progettuali, tecnici, amministrativi, contabili, legali, fiscali e di consulenza) che il soggetto aggiudicatario, a sua totale cura e spesa (senza alcun diritto di rimborso, ristoro, indennizzo, rivalsa e/o regresso e/o diritto di riduzione di prezzo), dovrà sostenere per: (i) l'effettuazione delle opere e/o dei lavori di bonifica ambientale di beni oggetto di vendita, del suolo, del sottosuolo e della falda acquifera e dell'ambiente in generale; (ii) la predisposizione e presentazione dei progetti di bonifica e/o per la modifica, l'adattamento, la revisione (anche integrale) degli stessi; (iii) l'individuazione, ricerca, rimozione, movimentazione, trasporto, trattamento, messa in sicurezza, smaltimento, conferimento in discarica, distruzione, incenerimento, depurazione degli scarti di lavorazione, dei liquidi, dei fanghi, dei rifiuti e/o delle sostanze tossiche o inquinanti presenti nel suolo, nel sottosuolo e/o nella falda acquifera del compendio immobiliare oggetto del presente avviso di vendita; (iv) il rilascio delle certificazioni di avvenuta bonifica e di ogni altro permesso, licenza, autorizzazione, concessione, nulla osta, assenso, atto o provvedimento che sia o possa essere necessario in base alla normativa vigente o futura per l'utilizzo, il godimento, l'uso, la trasformazione o la modificazione di destinazione d'uso dei beni messi in vendita oggetto del presente avviso; (v) la messa a norma e/o la riparazione e/o il ripristino dei beni immobili che compongono il compendio immobiliare messo in vendita e le sue pertinenze, accessori, impianti e dotazioni; (vi) lo smaltimento ai sensi di legge dei beni vetusti e/o riparabili e/o non funzionanti e/o danneggiati che si trovano all'interno del compendio immobiliare oggetto del predetto avviso di vendita e/o delle sue



pertinenze; (vii) la rimozione e la collocazione in deposito dei beni mobili, degli impianti e/o delle attrezzature di proprietà di [REDACTED] e/o di terzi presenti all'interno del compendio immobiliare oggetto del presente avviso di vendita, ovvero all'interno dei singoli beni immobili che lo compongono e/o nelle relative pertinenze;

- dichiarazione sottoscritta per esteso da parte dell'offerente di: (i) assumere a proprio esclusivo carico qualsivoglia pregiudizio, perdita, passività, minusvalenza e/o decremento di valore relativo ai beni immobili messi in vendita; (ii) assumere a proprio esclusivo carico qualsivoglia pregiudizio, perdita, passività, minusvalenza e/o decremento di valore che sia o possa, anche potenzialmente, essere dipendente e/o ricollegabile per qualsivoglia ragione alla gestione e/o all'utilizzo del compendio immobiliare messo in vendita; (iii) rinunciare a qualsiasi contestazione, eccezione, azione, domanda, pretesa, diritto, rivendicazione, risarcimento, riduzione di prezzo nei confronti di [REDACTED] e/o della "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]" e/o dei suoi organi dipendente e/o ricollegabile per qualsivoglia titolo e/o ragione e causale alla vendita di cui al presente avviso e/o allo stato di fatto e di diritto dei beni immobili oggetto di vendita.

I documenti che precedono devono essere redatti ed allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi e devono essere cifrati mediante il *software* di cui all'art. 12, comma 3, del D.M. n. 32/2015 e congiunti all'offerta mediante strumenti informatici dell'offerta con le modalità fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del predetto Decreto Ministeriale.

La mancanza anche di uno solo dei documenti (o di una sola delle dichiarazioni) da allegare all'offerta – con la sola eccezione della documentazione relativa al pagamento della marca da bollo – costituirà motivo di inammissibilità dell'offerta e di esclusione dalla gara.

4. Cauzione

4.1) 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 "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] R.F. n. 9/2023", IBAN:



IT03G0538713602000003869775 in essere presso il BPER BANCA S.p.A. filiale di Massa, via Ghirlanda. Il bonifico, con causale “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] R.R. n. 9/2023 - cauzione”, 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 i sottoscritti Curatori non riscontrino l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]”, l’offerta sarà considerata inammissibile e l’offerente non sarà ammesso alla gara.

4.2) In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dalla Curatela, previa autorizzazione degli organi della “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]”, al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di cinque 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.

5. Esame delle offerte

5.1) L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuate tramite il portale www.garavirtuale.it.

5.2) Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte ai sensi di legge da parte dei soggetti autorizzati solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

5.3) 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.

5.4) 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



referimento” indicato nell’avviso di vendita, l’offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all’offerente.

5.5) In caso di più offerte ammissibili:

- i Curatori procederanno anzitutto ad avviare la gara telematica tra gli offerenti con modalità sincrona;
- in ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica sincrona tra gli offerenti con modalità sincrona sull’offerta più alta 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 dei professionisti e di tutti gli offerenti;
- le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- l’aumento minimo del rilancio dovrà essere pari ad € 10.000,00 (Euro diecimila virgola zero zero);
- la gara durerà fino a quando, trascorsi tre minuti dall’ultima offerta valida più alta, non ne segua un’altra di importo superiore. Decorso detto termine dall’ultima offerta valida più alta, il lotto verrà aggiudicato provvisoriamente all’ultimo maggiore offerente.

5.6) Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l’aggiudicazione provvisoria avverrà secondo i seguenti criteri: *a)* all’offerente che ha offerto il maggior prezzo; *b)* a parità di prezzo offerto, all’offerente che ha versato il maggior importo a titolo di cauzione; *c)* a parità di cauzione versata, all’offerente che ha offerto il minor termine per il versamento del saldo prezzo; *d)* a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, in base alla priorità temporale nel deposito dell’offerta.



5.7) Alla conclusione della gara, i Curatori procederanno all'aggiudicazione stilando apposito verbale, il quale non avrà valore di contratto.

5.8) Nel caso in cui non vi siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito nell'avviso di vendita 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, i Curatori procederanno ad effettuare nuovi esperimenti di vendita secondo le direttive di cui alla sopra citata ordinanza del Giudice Delegato del 5.3.2024 e previa determinazione di un prezzo base d'asta di volta in volta inferiore del 20% a quello precedente.

5.9) In relazione alle modalità di partecipazione alla gara e di aggiudicazione, si precisa che: *a)* anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore; *b)* nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata ad entrambi gli indirizzi di posta elettronica ordinaria indicati dai Curatori nel presente avviso di vendita; *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 e che le offerte successive alla prima presentate dal medesimo soggetto presentatore saranno dichiarate inammissibili e non ammesse alla gara; *e)* in caso di aggiudicazione è sempre fatta salva la facoltà del Giudice Delegato di sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 217 C.C.I.I.



6. Saldo prezzo e spese di aggiudicazione

6.1) Al termine della gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio chi ha presentato l'unica offerta ad un prezzo di acquisto pari o superiore all'offerta minima nel presente avviso (aggiudicazione provvisoria all'unico offerente), ovvero, in caso di pluralità di offerte e di svolgimento della gara tra gli offerenti, all'offerente che ha fatto la migliore offerta valida entro il termine di durata della gara.

6.2) Per chi non dovesse risultare aggiudicatario la cauzione versata verrà restituita nei termini e con le modalità indicate all'art. 4.2 del presente avviso.

6.3) Terminato l'esperimento della vendita di cui al presente avviso, i Curatori ai sensi dell'art. 216, comma 9, C.C.I.A.A., avviseranno dell'esito della vendita il Giudice Delegato (anche quale facente funzione del Comitato dei Creditori) allegando sia la documentazione di cui sopra rimessa e il materiale attestante l'avvenuta esecuzione della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet www.tribunalemassa.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.rivistaastegiudiziarie.it.

6.4) Il pagamento del prezzo di aggiudicazione, oltre all'I.V.A. e agli oneri accessori (se dovuti) e le spese tutte incluse quelle dovute alla società Gruppo Edicom S.p.A. anche a titolo di eventuali diritti di asta, commissioni e per ogni altra causale, dovrà essere effettuato (detratto di quanto già versato a titolo di cauzione) entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente della "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]" (Codice IBAN: IT03G0538713602000003869775) con "valuta" e "disponibilità" dell'intera somma anteriori di almeno due giorni alla data fissata per la stipula dell'atto notarile di trasferimento del compendio immobiliare di cui al presente avviso, ovvero tramite assegni circolari non trasferibili intestati a "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] R.F. n. 9/2023", ovvero tramite finanziamento/mutuo con garanzia sul bene oggetto della vendita dandone esplicita comunicazione nell'offerta di partecipazione all'incanto. In quest'ultimo caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato



a “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] R.F. n. 9/2023”, contestualmente alla stipula dell’atto di trasferimento.

6.5) Nello stesso termine e con le medesime modalità l’aggiudicatario dovrà versare l’ammontare delle imposte di registro e/o IVA (se dovuta), ipotecarie nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, nonché ogni altra spesa, inclusi eventuali spese e/o diritti di asta.

Si precisa che il suddetto termine di pagamento (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell’aggiudicazione e che, 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 prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall’aggiudicazione definitiva.

Nella vendita di cui al presente avviso troveranno applicazione gli artt. 216 e 217 del Codice della Crisi di Impresa e dell’Insolvenza e, pertanto, il Giudice Delegato, ai sensi dell’art. 217, comma 1, l. fall., potrà sospendere la vendita su istanza del fallito, 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. 216, comma 9, l. fall., su istanza degli stessi soggetti, emerga che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello congruo.

7. Stipula atto di compravendita

7.1) L’atto di compravendita verrà stipulato entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data dell’aggiudicazione a cura di Notaio con studio nella Provincia di Massa Carrara, scelto dall’aggiudicatario in accordo con i Curatori

7.2) Tutte le spese, le imposte, le tasse, gli oneri, gli onorari, i compensi inerenti e/o ricollegabili alla stipula e/o all’esecuzione e/o alla trascrizione e/o alla registrazione dell’atto notarile di trasferimento del compendio immobiliare di cui al presente avviso, così come in generale tutti i costi e/o i compensi derivanti o ricollegabili alla presente vendita all’incanto, saranno a totale ed esclusivo carico dell’aggiudicatario e dovranno essere corrisposti e pagati da quest’ultimo al più tardi contestualmente alla stipula dell’atto notarile di trasferimento.



7.3) Le spese di bollo e tutte le imposte, le tasse e le spese per l'eventuale cancellazione di iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere e specie sono a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere a totale sua cura e spesa ad ogni incombente e attività.

7.4) Nel caso in cui l'aggiudicatario non si presenti all'atto di trasferimento entro il termine sopra indicato, la cauzione verrà acquisita dalla "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]", fatto salvo e impregiudicato ogni diritto della stessa procedura concorsuale ivi compreso quello avente ad oggetto il risarcimento del maggior danno.

7.5) 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 ai sensi dell'art. 587 c.p.c. In tal caso, i Curatori procederanno a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]".

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

8. Regime fiscale della vendita

La vendita è in esenzione Iva ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 4) del DPR 633/72 salva l'opzione da parte della società [REDACTED] per l'applicazione dell'I.V.A. e ad all'imposta di registro nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

9. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita avrà luogo alle seguenti condizioni generali di vendita:

9.1) la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, così come descritto nella relazione di stima allegata al presente avviso (ovvero nei documenti a disposizione su richiesta degli offerenti e/o risultanti da pubblici



registri, ovvero accessibili presso la Pubblica Amministrazione), con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, vincoli, pesi, oneri, censi, livelli, servitù attive e passive e vincoli di qualsiasi genere e specie, nessuno escluso ed eccettuato, ivi compresi quelli di natura consortile e/o quelli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o dalla normativa nazionale e/o regionale (sia attuale che futura) e/o dagli strumenti di programmazione di qualsiasi genere e specie e/o dai Regolamenti adottati dagli Enti Locali e/o dal Consorzio Zona Industriale Apuana e/o da ogni altro Ente e/o soggetto della Pubblica Amministrazione, anche se non eventualmente indicati nella relazione di stima in atti;

9.2) le informazioni fornite nel presente avviso hanno natura e fini puramente informativi essendo il tutto meglio descritto nella predetta relazione di stima a firma del professionista nominato dal Tribunale che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio;

9.3) gli interessati a partecipare alla vendita dovranno preventivamente costatare verificare personalmente ovvero per tramite di professionisti da loro incaricati e/o delegati, anche mediante accesso presso gli uffici pubblici, ovvero mediante consultazione dei Pubblici Registri: (i) la situazione di fatto e di diritto degli immobili messi in vendita anche con riguardo alla loro destinazione urbanistica e/o produttiva; (ii) la conformità catastale, edilizia e/o urbanistica dei beni immobili messi in vendita e la loro conformità alla normativa e alla disciplina vigente (sia locale che regionale e/o comunale o provinciale) in materia ambientale, igienico-sanitaria, geologica, antinfortunistica, idraulica, sismica, di tutela dell'ambiente, di prevenzione dell'inquinamento di qualsiasi genere specie (quale, a titolo meramente esemplificativo, quello chimico, fisico, idrico, elettronico, acustico e/o elettromagnetico), di smaltimento di rifiuti e dei reflui, di tutela della sicurezza sui luoghi di lavoro, di tutela della salute dei lavoratori e dei terzi in genere, di tutela dell'ambiente;

9.4) gli interessati a partecipare alla vendita dovranno verificare di prendere visione e conoscenza, personalmente ovvero per tramite di professionisti da loro incaricati e/o delegati, anche mediante accesso presso gli uffici pubblici, ovvero mediante consultazione dei Pubblici Registri, tutto quanto sia utile ai fini della



formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, raccogliendo tutte le informazioni e i documenti necessari, cosicché le offerte presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo con esonero della "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]" e dei suoi organi da ogni e qualsivoglia responsabilità al riguardo;

9.5) i beni che compongono il lotto unico (e i loro accessori, dipendenze, pertinenze e dotazioni) oggetto del presente avviso vengono venduti, come visti e piaciuti, a corpo e non a misura e, pertanto, qualsivoglia differenza, anche di misura, non potrà dar luogo ad alcun ristoro, pretesa, rivendicazione, diritto, azione, domanda, risarcimento, indennità o riduzione del prezzo nei confronti della "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]", dei suoi organi e/o della [REDACTED] (o loro aventi causa);

9.6) la vendita beni oggetto del presente avviso di vendita avviene come "visti e piaciuti" e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per evizione, vizi, difetti, manchevolezze, mancanza di qualità e/o per mancanza delle qualità promesse ovvero per quelle richieste per l'uso per cui i beni messi in vendita sono (o possono) essere destinati e, di conseguenza, la vendita dei beni facenti parte del lotto di cui al presente avviso di vendita avviene senza alcuna garanzia da parte della "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]" e/o da parte di [REDACTED] per evizione, vizi, difetti, manchevolezze, mancanza di qualità, mancanza delle qualità promesse ovvero per quelle essenziali all'uso per cui sono (o possono) essere destinati, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanze di qualità o difformità dei beni venduti oggetto del presente avviso di vendita, oneri, vincoli, pesi, servitù, censi, livelli, irregolarità o difformità di qualunque genere e specie, anche se occulti, per qualsiasi motivo non considerati e non evidenziati nell'allegata relazione di stima redatta dal Geom. Emilio Aldovardi, non daranno o potranno dar luogo ad alcun diritto, azione, domanda, rivendicazione, pretesa, indennizzo, risarcimento, riduzione di prezzo nei confronti della "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] [REDACTED]", dei suoi organi e/o della [REDACTED] (e dei suoi aventi causa), né potranno costituire causa di risoluzione della vendita nei confronti della predetta procedura concorsuale, dei suoi organi e/o della [REDACTED];



9.7) tutti i costi, gli oneri, le spese di qualsiasi genere inerenti ai beni messi in vendita e/o al loro utilizzo, uso e godimento e/o impiego produttivo, ivi compresi, ad esempio, quelli di natura ambientale, urbanistica e di bonifica del suolo, del sottosuolo e/o della falda, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento dei beni posti in vendita e delle relative pertinenze, dotazioni e accessori alla normativa vigente o sopravvenuta in materia di prevenzione degli infortuni, di tutela ecologica e ambientale, di ripristino ambientale, di trattamento e smaltimento dei rifiuti e/o di sostanze inquinanti e/o pericolose e, più in generale, ad ogni altra normativa vigente o sopravvenuta, saranno a totale carico del soggetto aggiudicatario (o degli aggiudicatari) con completo e totale esonero della LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] e dei suoi organi da qualsiasi responsabilità e non potranno dar luogo ad alcun onere, passività e/o esborso a carico della “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]” (o della [REDACTED] e/o ai suoi aventi causa), ovvero a domande, azioni, rimborsi, ristori, rimborsi, restituzioni, risarcimenti, indennità, rivendicazioni o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

9.8) trattandosi di una vendita nell’ambito di una procedura concorsuale effettuata a seguito di procedura competitiva, essa si deve considerare alla stregua di vendita coattiva e, quindi, avviene senza:

a) alcuna garanzia per evizione;

b) alcuna garanzia per vizi, difetti, difformità o mancanza di qualità, ivi compresa quella *ex art. 2922 c.c.*, anche con riferimento (a titolo meramente esemplificativo):

(i) alla disciplina di cui alla L. n. 47/85 e successive modifiche e/o al D.P.R. n. 380/2001; (ii) ai vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere; (iii) alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro, degli impianti e delle dotazioni ivi esistenti; (iv) alla regolarizzazione di difformità e/o adeguamenti alle prescrizioni di legge, ad atti della Pubblica Amministrazione e regolamenti (adeguamenti e regolarizzazioni che saranno a totale ed esclusivo carico e spesa dell’aggiudicatario senza diritto ad alcun diritto di rimborso o ristoro nei confronti della “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] [REDACTED]”);



c) alcuna garanzia per vizi palesi ed occulti, nonché senza alcuna garanzia di cui all'art 1669 c.c.;

9.9) in ragione e per effetto di quanto precede, il soggetto aggiudicatario in uno con l'accettazione e la sottoscrizione del presente avviso di vendita, dichiara:

(i) di rinunciare irrevocabilmente a qualsivoglia pretesa, riduzione di prezzo, rimborso, indennizzo e/o risarcimento, diritto, azione e/o domanda nei confronti della "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]" e/o dei suoi organi e della ALBA s.r.l. che per qualsivoglia titolo, ragione e/o causale sia o possa essere dipendente e/o ricollegabile allo stato e/o alla condizione di fatto e di diritto in cui si trovano i beni oggetto del presente avviso di vendita e/o a qualsiasi fatto, evento, circostanza, onere, diritto, peso, vincolo, atto e/o provvedimento, anche se ad oggi ignoti e/o sopravvenuti, che possa (possano) incidere sul valore del lotto oggetto del presente avviso di vendita e/o dei singoli beni che lo compongono (e/o sulle loro pertinenze, accessori e dotazioni), ovvero sul libero o pieno godimento, utilizzo e/o uso, sia attuale che futuro, dei beni immobili oggetto del predetto avviso di e/o di alcuni di essi e/o delle loro pertinenze e/o accessori;

(ii) di rinunciare irrevocabilmente a qualsivoglia pretesa, riduzione di prezzo, rimborso, indennizzo e/o risarcimento, diritto, azione e/o domanda nei confronti della "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]" e/o dei suoi organi e della [REDACTED] in caso di evizione (anche parziale) ovvero per ogni e qualsivoglia (anche occulto) vizio, difetto, difformità, mancanza di qualità o di idoneità all'uso (attuale o futuro) dei beni oggetto del presente avviso di vendita (e sulle loro pertinenze, accessori, impianti e/o dotazioni), ovvero per la presenza su di essi (o su parte di essi) di oneri, pesi, livelli, limitazioni di godimento e di utilizzo, vincoli di qualsiasi genere e specie (ivi compresi, a mero titolo esemplificativo, quelli urbanistici e/o ambientali); (iii) di accettare che i vizi, i difetti, le manchevolezze, le mancanze di qualità, i rischi, gli eventi, gli oneri, i pesi, i livelli, le limitazioni di godimento, di utilizzo e i vincoli di qualunque specie e genere, anche se non menzionati nel presente avviso, non potranno dar luogo ad alcuna pretesa, diritto, azione, domanda, risarcimento, indennità, rimborso, ristoro o riduzione del prezzo nei confronti della "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]" e/o dei suoi organi e/o della società [REDACTED] (e suoi aventi causa), essendosi di ciò tenuto



conto nella valutazione dei beni oggetto di vendita. Tutte le suddette esclusioni di garanzia e rinunce da parte del soggetto aggiudicatario saranno oggetto di apposita clausola contrattuale da inserirsi nell'atto traslativo successivo all'aggiudicazione;

9.10) la vendita inoltre avverrà senza che la "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]" e/o la [REDACTED] assuma alcuna garanzia in ordine alla consistenza sia qualitativa che quantitativa dei beni immobili messi in vendita e/o alla loro conformità catastale, edilizia, urbanistica e/o alla normativa attuale o futura in materia ambientale, urbanistica, edilizia, amministrativa, igienico-sanitaria, idraulica, antisismica, geologica di smaltimento e trattamento rifiuti e di materie e sostanze inquinanti e/o pericolose, di prevenzione degli infortuni e/o delle malattie professionali, di adeguamento statico e sismico degli immobili oggetto di vendita e delle loro pertinenze ed accessori, di adeguamento e/o messa a norma degli impianti e delle dotazioni degli immobili e delle loro pertinenze ed accessori. Di conseguenza, restano a totale carico del soggetto aggiudicatario tutti gli interventi e i lavori di qualsiasi natura e specie occorrenti per la messa norma, per la riparazione e/o la messa in sicurezza dei beni immobili messi in vendita e delle loro pertinenze, accessori, impianti e dotazioni, così come sono e restano a carico e pericolo dell'acquirente tutti i rischi così come le eventuali sopravvenienze passive e/o minusvalenze e/o differenze di valore che dovessero verificarsi tra la data in cui viene formulata la proposta e quella in cui verrà formalizzata la cessione;

9.11) l'aggiudicatario rinuncia, in uno con la formulazione dell'offerta e per effetto della sua stessa presentazione, a far valere in futuro nei confronti della "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]" qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, domanda, azione, rivendicazione, rimborso, ristoro, contestazione e/o risarcimento in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, alla consistenza, alla destinazione d'uso, alla conformità urbanistica, catastale, edilizia dei beni di cui al presente avviso di vendita, ovvero alla condizione geologica-ambientale dei beni messi in vendita anche con riguardo all'eventuale presenza di sostanze inquinanti e agli interventi di bonifica, di sanatoria e/o di regolarizzazione amministrativa di qualsiasi genere e specie che si fossero richiesti dalla P.A. o che si rendessero necessari per l'utilizzo da parte dell'acquirente dei



beni oggetto del presente avviso di vendita. La “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]” è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.

9.12) l'aggiudicatario dovrà impegnarsi ad espletare a sua totale cura e spesa e sotto la propria esclusiva responsabilità qualsivoglia accertamento, verifica, ispezione, ricerca, procedura, anche presso la Pubblica Amministrazione e tutti gli Enti preposti, al fine di verificare la consistenza, la qualità, il valore, la condizione fattuale e giuridica, la destinazione, i vincoli, la conformità e/o le difformità di qualsiasi specie e genere presenti nei beni messi in vendita, nonché per verificarne la sua idoneità all'uso a cui intende destinarlo l'acquirente e/o i suoi aventi causa provvedendo a sua totale cura e spesa ad ogni intervento, attività, sanatoria e regolarizzazione che si rendesse necessaria senza alcun diritto di rivalsa nei confronti di [REDACTED] e/o della LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] e/o degli organi della procedura, fermo restando che la cessione effettuata in esito all'incanto di cui al presente avviso di vendita si intenderà perfezionata, valida, definitiva ed efficace ad ogni effetto di legge a prescindere dall'esito delle verifiche, degli accertamenti, delle ispezioni, delle procedure, delle sanatorie e delle regolarizzazioni che saranno effettuate dall'offerente e/o dall'aggiudicatario;

9.13) l'aggiudicatario/acquirente non avrà diritto ad alcun ristoro, indennizzo, pretesa, risarcimento e/o rivendicazione nei confronti della “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]” e/o dei suoi organi, ovvero nei confronti di [REDACTED] e gli offerenti, in uno con la formulazione dell'offerta di partecipazione all'incanto e per effetto della sua presentazione rinunciano a far valere in futuro nei confronti della procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, domanda, azione, rivendicazione, rimborso, ristoro, contestazione e/o risarcimento inerente e/o ricollegabile per qualsiasi titolo, ragione e/o causale alla vendita di cui al presente avviso;

9.14) all'asta potrà partecipare chiunque vi abbia interesse purché maggiorenne e capace giuridicamente di agire, eccetto il soggetto in concordato (o suoi aventi causa) o a cui è fatto divieto ai sensi di legge (anche per interposta persona);

9.15) il soggetto che parteciperà all'asta accetta automaticamente tutte le condizioni della presente autorizzazione alla vendita;



9.16) con la partecipazione all'asta l'aggiudicatario rinuncia ad avanzare richieste di risarcimento danni, indennizzo e simili, a qualsiasi titolo e per qualsivoglia motivazione: pertanto, in tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita, salvo il caso in cui ciò dipenda da colpa e responsabilità imputabile all'aggiudicatario stesso (ad esempio perché omette di versare il saldo prezzo), all'aggiudicatario spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, detratti gli eventuali compensi spettanti al commissionario e oneri connessi alla procedura di vendita;

9.17) l'Autorità Giudiziaria si riserva di sospendere la vendita in qualsiasi momento e a Suo insindacabile giudizio senza dover fornire alcuna giustificazione; gli organi delle Liquidazioni Giudiziali si riservano a loro insindacabile giudizio, senza obbligo di motivazione, di sospendere o di interrompere l'asta telematica;

9.18) le attività finalizzate alla cessione del bene immobile oggetto del presente avviso sono coperte dal reciproco dovere di segretezza fatto salvo per quanto attiene agli adempimenti in materia di pubblicità e/o di comunicazione a terzi previsti dal presente avviso e/o ai sensi di legge;

9.19) il presente avviso non costituisce offerta al pubblico *ex art. 1336 cod. civ.*, né sollecitazione del pubblico risparmio. Inoltre, il presente avviso non comporta per la “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]” e per i suoi Organi alcun obbligo di impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento del completamento della procedura di vendita e per questi ultimi non dà diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo risarcimento o prestazione;

9.20) qualora una o più clausole del presente avviso siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge;

9.21) la “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]” e/o i loro organi e/o la società [REDACTED] non prestano alcuna garanzia per l'evizione e non assumono alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni e/o mancanze delle perizie di stima del bene oggetto del lotto messo all'incanto, intendendosi la “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]” e i loro organi liberati da ogni responsabilità per effetto della presentazione dell'offerta di partecipazione alla gara;



9.22) tutte le spese necessarie o opportune per l'effettuazione di ogni verifica in merito alle condizioni di fatto e di diritto e/o alla sussistenza, alla consistenza, al valore del bene messo in vendita con il presente avviso e dei diritti ad esso inerenti saranno ad esclusivo carico, spese e responsabilità dell'offerente/acquirente;

9.23) gli offerenti in uno con la presentazione dell'offerta e per effetto della stessa prestano il consenso al trattamento dei dati personali e autorizzano la "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]", i suoi organi ed Group Edicom S.p.A. alla conservazione e al trattamento dei dati personali ai fini dell'esperimento della presente vendita all'incanto ai sensi del Regolamento UE 2016/679 e del D.Lgs. n. 196/2003;

9.24) tenuto conto dell'introduzione degli obblighi informativi di cui alla normativa antiriciclaggio anche nell'ambito delle procedure esecutive e concorsuali, il soggetto aggiudicatario, se gli verrà richiesto, sarà tenuto a comunicare ai Curatori le informazioni ivi previste che saranno depositate nel fascicolo telematico di cancelleria e rimarranno a disposizione dell'autorità giudiziaria;

10. Avvisi e avvertenze

Si avvisa altresì che:

- che le richieste di maggiori notizie ed informazioni, potranno essere assunte rivolgendosi, previo preavviso telefonico, presso lo Studio dei Curatori: **Avv. DAVIDE CAGETTI**, con studio in Massa (MS), viale Marina Vecchia n. 4, mail: *davide.cagetti@tiscali.it* - p.e.c: *avv.davidecagetti@pec.it*; **Dott. ROBERTO SERAFINI**, con studio in Pietrasanta (LU), via Aurelia Nord Km 367, tel. 0584/361559, e-mail: *serross@tiscali.it* – p.e.c.: *serafini.roberto@pec.it*;
- gli interessati all'acquisto possono visionare i beni posti in vendita contattando i sottoscritti Curatori;
- 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 SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "GRUPPO EDICOM SRL", operativo dalle ore 15 alle ore 17 dei giorni di martedì e giovedì e dalle ore 8.00 alle ore 12.00 del venerdì, recapito: 0585 488132;



- la partecipazione alla vendita implica: (i) la lettura integrale della sopra citata relazione di stima redatta dal Geom. Emilio Aldovardi e dei relativi allegati; (ii) l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, del regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; (iii) la dispensa degli organi della "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]." dal rilascio dei qualsivoglia certificazione e/o autorizzazione che sia o fosse necessaria per l'utilizzo dei beni messi in vendita;
- che, a norma dell'art. 216, comma 5, C.C.I.A.A., dell'avviso di vendita dovrà essere data pubblica notizia, **almeno 30 giorni prima dell'udienza di vendita telematica** deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte mediante:
 - pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "*Portale delle Vendite Pubbliche*";
 - pubblicazione sui siti internet: *www.asteanunci.it* e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - *www.astearvisi.it* - *www.rivistaastegiudiziarie.it* e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa *www.tribunalemassa.it*;
 - free press "*Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa*"; free press "*Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia*";
 - redazione di scheda informativa su "*canale aste*" - web TV *www.canaleaste.it*;
 - servizio "*Gestionale Aste*" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si rinvia agli artt. 214-219 del Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza e al D.M. n. 32/2015, nonché ad ogni altra norma di riferimento in quanto applicabile.

Si allegano in copia informatica: 1) decreto Giudice Delegato di autorizzazione alla vendita; 2) relazione di stima Geom. Emilio Aldovardi del 22.8.2024.

Massa, 13 febbraio 2025.

I CURATORI

Dott. Roberto Serafini

Avv. Davide Cagetti



Serafini Roberto
14.02.2025
17:06:39
GMT+02:00



Firmato
digitalmente
da davide
cagetti
C: IT
O: DAVIDE
CAGETTI