



TRIBUNALE DI MASSA
Sezione procedure concorsuali
Liquidazione giudiziale n. 10/2023
Giudice: Dott.ssa Elisa Pinna
Curatrice: Dott.ssa Arianna Menconi

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON GARA
SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta **Dott.ssa Arianna Menconi** C.F. MNCRNN85L67B832J con studio in Carrara Via Werther Muttini n. 22 (tel. 0585/857872) mail: arianna.menconi@studiomenconi.eu PEC arianna.menconi@legalmail.it, nella qualità di Curatrice, giusta autorizzazione della Giudice Delegata,

AVVISA

che il giorno **24/05/2024 alle ore 09.00**, presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi 1, Palazzo di Giustizia, piano 1, procederà alla vendita telematica **sincrona** tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, dei seguenti beni immobili e mobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

LOTTO 2

Prezzo base: € 65.250,00 (Euro sessantacinquemiladuecentocinquanta /00)

Offerta minima: € 48.937,50 (Euro quarantottomilanovecentotrentasette/50) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso di gara per pluralità di offerte: € 2.000,00 (duemila/00).

Diritto reale posto in vendita: piena proprietà

DESCRIZIONE LOTTO

Diritto della piena proprietà di immobile identificato al NCEU del Comune di Carrara al foglio 93 particella 38, categoria D/7, rendita € 3.518,62.

Trattasi di compendio immobiliare adibito ad uso commerciale, sito in Via Europa, e costituito da:

- Negozio
- Locali archivio, spogliatoi e servizi
- N. 2 magazzini comunicanti fra loro
- Altro ampio locale, dove sono ubicate le celle frigorifero, collegato agli altri locali coperti da tettoie
- Piazzale.

L'accesso al compendio è possibile sia dalla parte adibita a negozio, in fregio alla viabilità, attraverso un infisso-vetrina, che direttamente dal piazzale, in fregio alla viabilità, attraverso cancello automatizzato.

Il negozio è costituito da locale unico della superficie di circa 42 mq e altezza utile 2,90 ml, ha accesso dalla strada e risulta collegato al piazzale tramite porta.

Il locale archivio era utilizzato ad uso ufficio ed è provvisto di due casseforti a muro. La porzione dedicata ai servizi comprende spogliatoio, bagno, locale docce e antibagni. La superficie complessiva dei locali è di circa 38 mq e altezza utile circa 3 ml.

Procedendo dal piazzale, lato nord-est, verso l'interno del compendio immobiliare si trova un primo magazzino di forma rettangolare, della superficie di circa 55 mq e altezza utile 2,50 ml. Il secondo magazzino, comunicante con il primo, sempre di forma rettangolare, è di circa 50 mq e altezza utile 3,85 ml.

Sempre dal piazzale, verso l'interno del compendio, è possibile accedere ad un altro ampio locale, dove sono ubicate n. 3 celle frigorifere, per una superficie complessiva di 258 mq circa e altezza utile che varia da 2,80 a 3,10 ml, collegato agli altri locali descritti. Tale locale si compone di:

- Un primo vano ad uso lavorazione della superficie di 50 mq;
- Una ampia cella frigorifera della forma rettangolare e dimensioni di 14,50x6,80 ml;
- Altro vano dove sono ubicate n. 2 celle frigorifero rispettivamente delle dimensioni di 3,30x4,20 ml e 3,60x2,35.

Il piazzale risulta delimitato in parte dal muro di recinzione di proprietà, in parte dalle porzioni del fabbricato stesso e in parte da fabbricato di altra proprietà confinante e conta una superficie di 170 mq circa e dimensioni di 13x13,15 ml.

Conformità catastale, edilizia, urbanistica.

Secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale, cui si fa espresso rinvio, lo stato dei luoghi non risulta conforme rispetto all'ultima planimetria in

atti, per la mancata rappresentazione di un locale magazzino posto in adiacenza alla restante porzione rappresentata a nord-est.

Si dà inoltre atto che in relazione all'unità immobiliare risultano presenti le seguenti pratiche edilizie:

1. Condono edilizio L. 724/94 n. 118/97 (pratica n. 650/1995) per "chiusura tettoia e suo ampliamento";
2. Concessione edilizia n. 87/2003 per "costruzione tettoia";
3. D.I.A. n. 718/2002 per "manutenzione straordinaria".

Dalle ricerche effettuate dal perito presso il Comune di Carrara, è risultato agli atti anche l'avvio di un procedimento sanzionatorio ai sensi dell'art. 132 LR n. 1/2005 del 17/06/2006 in seguito a "sopralluogo dell'ufficio Controllo Edilizio svolto il giorno 29/04/2006 per aver realizzato in assenza del permesso di costruire, come prescrive l'art. 78 LR citata, sull'immobile sito in Avenza Via Europa n. 127, contraddistinto al foglio 93 mappale 38 di proprietà della società ..., le seguenti opere" (si veda l'elenco riportato nella perizia di stima cui si rimanda per un'analisi di dettaglio). A tale procedimento sanzionatorio è seguita "Ingiunzione a demolizione" prot. 2428-06 dell'11/03/2010, in cui nell'elaborato allegato, l'intera consistenza risulta da demolirsi, ad eccezione della "superficie da mantenere in quanto condonata" indicata con il n. 4, delle dimensioni di ml 7x7,20 pari a 50,40 mq.

Pertanto, in base a atto ufficiale emesso dal Comune di Carrara, il compendio risulta provvisto di legittimità soltanto per una consistenza di mq 50,40.

Dal punto di vista urbanistico, sulla base del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 28 del 16/03/2012 e del Piano Operativo Comunale approvato con D.C.C. n. 49 del 31/05/2022, l'area su cui insiste il compendio immobiliare rientra nella disciplina patrimonio edilizio esistente: "classe 3" - art. 24 NTA del P.O.C., secondo cui è possibile un modesto ampliamento funzionale.

Per modalità e costi di sanatoria si rinvia alla perizia in atti redatta dall'Arch. Giovanna Pucci. La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa (10/10/2023) a cui si fa espresso rinvio.

Disponibilità del bene. L'immobile è libero da persone.

Oneri condominiali. Non è presente condominio.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso: **"Ingiunzione a demolizione" prot. 2428-06 dell'11/03/2010, in cui nell'elaborato allegato, l'intera consistenza risulta da demolirsi, ad eccezione della "superficie da mantenere in quanto condonata" indicata con il n. 4, delle dimensioni di ml 7x7,20 pari a 50,40 mq.** Si dà inoltre atto che risulta trascritta la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale in data 03/07/2023 R.P. n. 5171, oltre che due domande giudiziali del 09/04/1993 R.P. 2166 e del 22/02/1994 R.P. 1105.

Confini. Il lotto confina con foglio 93, particelle 36-455-52-96-93-91-467 e strada Via Europa, s.s.a..

Regime fiscale della vendita. La cessione dell'unità immobiliare avviene nell'esercizio di impresa, tuttavia trattandosi di fabbricato strumentale, è da considerarsi esente Iva ai sensi dell'art. 10 n. 8-ter del DPR 633/72, fatta salva la possibilità di optare per l'applicazione dell'Iva.

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti e suoi allegati a firma dell'esperto Arch. Giovanna Pucci, atti tutti dei quali l'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione, ed ai quali si rimanda integralmente.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La Curatrice precisa che:

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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.
- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, 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 dall'emissione dell'atto di trasferimento. La regolarizzazione urbanistica degli immobili, se ed in quanto possibile, o la rimessa in pristino di quanto non regolarizzabile, rimane a totale carico e spese dell'aggiudicatario, il quale manleva la parte cedente e la procedura da qualsiasi responsabilità anche per il caso in cui la regolarizzazione urbanistica non fosse possibile e dovesse effettuare a sua cura e spese la messa in pristino
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, laddove presenti al momento della vendita, saranno cancellati a

cura e spese dell'aggiudicatario. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

- Eventuali spese per la rimozione e/o smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo presente sui beni oggetto di vendita al momento della consegna saranno esclusivamente a carico dell'acquirente.
- Non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili.
- Con la partecipazione all'asta l'aggiudicatario rinuncia ad avanzare richieste di risarcimento danni, indennizzo e simili a qualsiasi titolo e per qualsivoglia motivo.
- Nella vendita trova comunque applicazione l'art. 217 comma 1 CCII.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

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

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: www.garavirtuale.it

REFERENTE DELLA PROCEDURA: Dott.ssa Arianna Menconi

DISPOSIZIONI GENERALI

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 23/05/2024 (termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo).

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

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all' art 6 comma 4 del DPR n° 68 del 2005. Il gestore del servizio

di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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. L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta. Pertanto:

- 1) **L'offerente che intenda partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono)**, dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.
- 2) **Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono)**, il presentatore ai sensi dell'art 571 cpc potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (*art. 571 cpc primo comma ognuno tranne il debitore è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 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:**
 - **se uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta, gli altri offerenti dovranno rilasciare procura speciale** (*redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15*) **all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12 comma 5 ultimo periodo D.M. 32/15;**
 - **se nessuno degli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale** (*redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15*) **ad un procuratore legale (avvocato) sempre ai sensi dell'art. 571 c.p.c.** In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, (*cioè a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita*

telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15) sarà concretamente operativa.

Il presentatore - titolare della pec ordinaria - compilato il modulo web "Offerta Telematica", firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di "offertaintegrale.xml.p7m"). In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML.

Il modulo web "Offerta Telematica" rende, quindi, disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. "offerta1234567.zip.p7m"). 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 pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Si raccomanda di non tentare di aprire e/o manipolare in qualsiasi modo il file zip contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

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

L'OFFERTA D'ACQUISTO

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

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

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri, oltre che documento d'identità e codice fiscale del legale rappresentante;
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc.

L'offerta di acquisto deve inoltre contenere:

- Indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero, o altro dato identificativo del lotto;
- 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 (**termine NON soggetto a sospensione nel periodo feriale**) che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; qualora non venga fornito dall'istituto di credito il numero CRO, dovranno essere riportati i caratteri compresi dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera, oltre che documento d'identità e codice fiscale del legale rappresentante e/o della persona fisica che materialmente presenta l'offerta;
- se il soggetto offerente decide di avvalersi del presentatore, o se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, come specificato ai punti 2 e 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, salva la facoltà di depositarla successivamente all'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 e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto.

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 "TRIBUNALE DI MASSA SENT. 18/2023 LIQ. GIUD. 10/2023", al seguente IBAN IT24V0872624500000000201298; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Massa Liquidazione Giudiziale 10/2023 cauzione lotto n.", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il sottoscritto professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di cinque giorni lavorativi decorrenti dal rilascio della copia conforme del mandato di pagamento da parte della Cancelleria del Tribunale di Massa.

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. 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 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.

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.

IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

Il Professionista procederà ad avviare la gara telematica con modalità SINCRONA

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità **sincrona** sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi,

avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute; i rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio sia in misura pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00 sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida; la deliberazione finale sulle offerte avrà luogo al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi.

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):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Nel caso in cui non 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, il Curatore procederà ad effettuare nuovi esperimenti di vendita secondo le direttive di cui al programma di liquidazione.

Si precisa inoltre che:

- **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;**
- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministro della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal professionista;
- 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;
- 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 **mediante bonifico bancario** sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), 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, **oppure** potrà consegnare al professionista un assegno **circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI MASSA SENT. 18/2023 LIQ. GIUD. 10/2023"**, oppure tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita dandone esplicita comunicazione al professionista.

In tale ultimo caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI MASSA SENT. 18/2023 LIQ. GIUD. 10/2023".

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

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro e/o IVA, (se e del caso sia dovuta come per legge) ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge 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 Curatore. Rimangono a carico dell'aggiudicatario gli onorari notarili ed oneri connessi. Il Notaio dovrà rimettere al professionista copia dell'atto notarile di trasferimento con le annotazioni dell'avvenuta registrazione presso l'Agenzia delle Entrate e presso la Ex Conservatoria dei Registri.

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.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI

La cancellazione/restrizione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli verrà autorizzata dal Giudice Delegato dopo il saldo del prezzo ai sensi dell'art. 217 comma 2 CCII previa istanza da presentarsi a cura del professionista che dovrà farsi inviare dal Notaio l'elenco dettagliato degli oneri pregiudizievoli.

Non saranno comunque oggetto di cancellazioni, salvo modifiche alle istruzioni impartite ai curatori, commissari e liquidatori, quelle che hanno ad oggetto la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento o della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo, dalle domande giudiziali ed ogni altro gravame per il quale il Giudice riterrà di non autorizzare la cancellazione.

Le spese per la cancellazione dei gravami pregiudizievoli e quelle relative alla presentazione della richiesta di cancellazione ai competenti uffici, sono a carico dell'aggiudicatario.

*** **

AVVISO

il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria. Trattandosi di vendita pubblica gli interessati non hanno alcuna necessità di avvalersi di attività di intermediazione posta in essere da parte di agenzie immobiliari private.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio della sottoscritta professionista Dott.ssa Arianna Menconi, in Carrara, Via Werther Muttini n. 22, Tel.: 0585/857872, mail arianna.menconi@studiomenconi.eu.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale è attivo lo SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "GRUPPO EDICOM SRL", operativo dalle ore 8 alle ore 12 dei giorni di martedì, giovedì e venerdì, recapito: 0585 488132.

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.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite nel programma di liquidazione mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sui siti internet: www.asteannunci.it e relativi servizi, www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa www.tribunalemassa.it;
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto su:
 - Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale Sezione dedicata al Tribunale di Massa a cura del Gruppo Edicom;
 - free press Ed. Massa Carrara + Lombardia dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali - editi e distribuiti dal Gruppo Edicom;
 - quotidiano "La Nazione - edizione Massa" e "Il Sole 24 ore"
- servizio "Gestionale Aste".

Carrara, 27 febbraio 2024

La Curatrice

Dott.ssa Arianna Menconi

