



TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

FALLIMENTO N. 24/2022

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

**CURATORI: DOTT. ANDREA MOSCA
AVV. LUCIA PERFETTI**

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PELLEGRINI

I sottoscritti Andrea Mosca, Dottore Commercialista con studio in Massa (MS), via Dorsale n. 9, (tel. 0585/1980482, mail: andrea.mosca@beevolution.cloud, pec: moscaandrea@legalmail.it) e Avv. Lucia Perfetti con studio in Massa (MS), Via Ghirlanda n. 14 (mail: perfetti@studiolegalepm.com, pec: luciaperfetti@puntopec.it.), nominati Curatori del Fallimento di cui in epigrafe con sentenza n. 28/2022 del 01/12/2022, visto il provvedimento di autorizzazione ad eseguire l'atto liquidatorio indicato a firma del Giudice Delegato del 06/10/2024

AVVISA

chiunque vi abbia interesse che, innanzi a sé, **il giorno 11 APRILE 2025 alle ore 12:00** presso il Tribunale di Massa, piazza A. De Gasperi n° 1, sala udienze civili, piano 1° (Palazzo di Giustizia) o altra disponibile, alle condizioni di seguito indicate, avrà luogo la **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona** dei seguenti lotti:

LOTTO 1

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 165.176,00

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 123.882,00

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 3.000,00

DIRITTO REALE POSTO IN VENDITA: PIENA PROPRIETÀ

DESCRIZIONE LOTTO 1

Il fabbricato di cui fa parte la villetta a schiera, catastalmente è censito con il mappale 1580 del foglio 160, è una palazzina composta da quattro unità terra tetto disposte a schiera, che insite su un lotto di terreno rettangolare attestato sulla nuova strada Via Italo Landi realizzata a seguito della lottizzazione "Verdeno Due".

L'unità immobiliare oggetto di perizia è la seconda partendo da NORD ed è contraddistinta dal subalterno 2 il civico della pubblica Via Italo Landi è contraddistinto con il n. 4.

Si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato; costituiscono accessori dell'unità immobiliare due piccole porzioni di corti esclusive (una verso EST adiacente Via Italo Landi ed in corrispondenza dell'ingresso all'unità e l'altra sul retro verso OVEST).

L'unità non è stata completata; mancano alcune finiture interne tra cui: pavimentazioni, rivestimenti, porte interne, elementi radianti dell'impianto di riscaldamento, placche impianto elettrico, elementi sanitari dei bagni, rubinetteria.

L'ultimo titolo abilitativo prevede al piano terra la realizzazione della zona giorno composta da: ingresso, cucina, soggiorno, bagno, porticato sul retro, oltre a vano adibito a box auto, al piano primo. tre camere da letto, bagno, disimpegno e terrazza, al piano interrato vano cantina ed altro piccolo vano denominato scannafosso.

Riguardo a quest'ultimo vano si segnala che non è stata realizzata la parete perimetrale; la stessa escluderebbe lo spazio intercorrente tra la parte utilizzabile a cantina e la parte utilizzata come scannafosso, Il tutto come meglio indicato sui grafici allegati alla presente.

I tre piani sono collegati a mezzo di scala interna a doppia rampa.

Si segnala che l'ultimo gradino della scala al piano primo è stato realizzato un'altezza superiore al licenziato (circa cm 35 anziché 17 cm); si precisa che: nella fase di

completamento opere, gli scalini della scala dovranno essere ridistribuiti nonché rettificati.

L'immobile è libero ma l'unità non è completata, pertanto ad oggi non abitabile.

Dovrà essere inoltrata SCIA per completamento delle opere, oltre a produrre collaudo statico, certificazione degli impianti, accatastamento, fine lavori e certificazione di abitabilità finale.

LOTTO 2

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 172.480,00

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 129.360,00

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 3.000,00

DIRITTO REALE POSTO IN VENDITA: PIENA PROPRIETÀ

DESCRIZIONE LOTTO 2

Il fabbricato di cui fa parte la villetta a schiera, catastalmente è censito con il mappale 1580 del foglio 160, è una palazzina composta da quattro unità terra tetto disposte a schiera, che insite su un lotto di terreno rettangolare attestato sulla nuova strada Via Italo Landi realizzata a seguito della lottizzazione "Verdeno Due".

L'unità immobiliare oggetto di perizia è la terza partendo da NORD ed è contraddistinta dal subalterno 3; il civico della pubblica Via Italo Landi è contraddistinto con il n. 6.

Si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato; costituiscono accessori dell'unità immobiliare due piccole porzioni di corti esclusive (una verso EST adiacente Via Italo Landi ed in corrispondenza dell'ingresso all'unità e l'altra sul retro verso OVEST).

L'unità non è stata completata; mancano alcune finiture interne tra cui: pavimentazioni, rivestimenti, porte interne, elementi radianti dell'impianto di riscaldamento, placche impianto elettrico, elementi sanitari dei bagni, rubinetteria.

L'ultimo titolo abilitativo prevede al piano terra la realizzazione della zona giorno composta da: ingresso, cucina, soggiorno, bagno, oltre a camera e porticato sul retro,

al piano primo, tre camere da letto, bagno, disimpegno e terrazza, al piano interrato vano cantina oltre a vano adibito a box auto ed altro piccolo vano denominato scannafosso.

L'immobile è libero ma l'unità non è completata, pertanto ad oggi non abitabile.

Dovrà essere inoltrata SCIA per completamento delle opere, oltre a produrre collaudo statico, certificazione degli impianti, accatastamento, fine lavori e certificazione di abitabilità finale.

LOTTO 3

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 165.478,40

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 124.108,80

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 3.000,00

DIRITTO REALE POSTO IN VENDITA: PIENA PROPRIETÀ

DESCRIZIONE LOTTO 3

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, catastalmente censito con il mappale 1581 del foglio 160, è una palazzina composta da quattro unità terra tetto disposte a schiera, che insite su un lotto di terreno attestato su due lati sulla nuova strada realizzata a seguito della lottizzazione "Verdeno Due".

L'immobile oggetto di perizia è l'unità di testata posta a NORD della palazzina ed è contraddistinta con il subalterno 12.

Si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato; costituisce accessorio dell'unità immobiliare una corte esclusiva attestata su tre lati dell'unità.

La villetta nel suo interno è composta da: al piano terra, zona giorno con angolo cottura a vista, bagno e ripostiglio; al piano primo, due camere da letto, bagno, disimpegno e terrazza; al piano interrato, unico vano ad uso cantina avente accesso anche dall'esterno, oltre a scannafosso; il tutto collegato a mezzo scala interna a doppia rampa.

Si precisa che: è stata realizzata, in assenza di titolo abilitativo, una tettoia/porticato; la stessa dovrà essere rimossa per ripristinare la legittimità.

Dal confronto del rilievo redatto dallo scrivente e le tavole progettuali depositate c/o il comune di Pontremoli, si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. Al piano terra è stato realizzato, in assenza di titolo abilitativo, un porticato coperto in adiacenza alla facciata lato NORD con incremento della volumetria assentita; dalla verifica dell'ultimo titolo edilizio, si evince che era stato autorizzato un pergolato. Di conseguenza il portico realizzato in assenza di titolo abilitativo dovrà essere demolito ripristinando così la situazione legittima; lo stesso verrà escluso dalla valutazione.
2. Al piano interrato non è stata realizzata, o è stata rimossa, la parete che, nell'ultimo titolo autorizzativo, divideva la cantina dallo scannafosso.

Si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come nello stato concessionato, escludendo lo spazio definito scannafosso dal vano destinato a cantina.

Lo spazio adibito a scannafosso verrà escluso dalla valutazione.

L'immobile è occupato, in forza di "contratto di comodato di immobile ad uso abitativo" del 14/03/2016.

Per i suddetti lotti si evidenzia quanto segue:

- che per la conformità urbanistica e catastale si fa riferimento alla perizia di stima redatta dal Geom. Cristiano Radicchi in data 26/02/2023 di cui deve essere presa visione;
- che gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli come analiticamente indicate nella citata relazione di stima;
- che non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili;
- che non si presta comunque garanzia in caso di eventuali difformità urbanistiche, che nel caso, dovranno essere regolarizzate e/o rimosse a cura e a spese dell'aggiudicatario;
- che la descrizione degli immobili deve intendersi come riferita al momento di stesura della Perizia estimativa redatta;
- che gli immobili di cui al lotto 1 e 2 sono da ritenersi **liberi** da persone e cose, mentre l'immobile di cui al lotto 3 si presenta **occupato**.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, 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. Qualsiasi differenza, anche di misura, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg. dall'emissione dell'atto di trasferimento;
- I beni in vendita sono gravati da iscrizioni ipotecarie e/o da trascrizioni di pignoramenti.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accettare il regime fiscale applicabile all'acquisto.
- Non si presta garanzia per la conformità e il funzionamento degli impianti ove esistenti a servizio degli immobili sopra descritti a prescindere dall'eventuale certificazione energetica se presente

- Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o Iva di legge se dovuta, le imposte catastali e ipotecarie, saranno a carico del soggetto aggiudicatario.

MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: **Gruppo Edicom S.p.a.**

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: **www.garavirtuale.it**

REFERENTI DELLA PROCEDURA: **Dott. Andrea Mosca, Avv. Lucia perfetti**

DISPOSIZIONI GENERALI

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate entro le ore **23:59 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita (il termine per la formulazione delle offerte dovrà avere come scadenza sempre un giorno non festivo), ossia entro le 23:59 del giorno 10 APRILE 2025.**

L'offerta 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, oltretutto 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**).

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 cpc.

1. L'offerente che intende partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite PEC ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo PEC e di firma digitale.
2. Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono), il presentatore ai sensi dell'art. 571 cpc potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine ex art. 12, comma 4, quarto periodo D.M. 32/15.
3. Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente dovranno rilasciare procura, redatta secondo le modalità indicate al punto 2, a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12, comma 5, ultimo periodo D.M. 32/15. In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, (cioè a mezzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art 13 del D.M 21/15) sarà concretamente operativa.

Il presentatore - titolare di PEC ordinaria – compilato il modulo web “Offerta Telematica”, firma il file XML dell’offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di “offertaintegrale.xml.p7m”). A questo punto, il modulo web “Offerta Telematica” elabora i dati inseriti dal presentatore e salva l’offerta, temporaneamente, in un’area riservata.

In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell’offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell’offerta XML. Il modulo web “Offerta Telematica” rende 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 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 il file contenente l’offerta e restituito dal sistema, pena l’alterazione dello stesso e l’invalidazione dell’offerta).

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

L’OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO DOVRA’ CONTENERE

- i dati identificativi del soggetto offerente, cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo del prezzo); invece per escludere il bene aggiudicato

- dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
 - l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto per cui si presenta la domanda;
- l'indicazione dei referenti 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 che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine 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;
- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, qualora non venga fornito dall'istituto di credito il numero di CRO, dovranno essere riportati i caratteri compresi dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste (Si precisa che quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, ovvero, a mezzo 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. 32/2015 sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. 32/2015);
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del presentatore;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo), invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del

- soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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; copia del documento di identità e copia del codice fiscale del legale rappresentante;
 - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta come specificato in precedenza;
 - 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);
 - 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 da parte dell'autorità competente);
 - l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 cpc.

CAUZIONE

L'offerente, inoltre, 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 **sul conto corrente**

bancario intestato a “FALLIMENTO G.A. COSTRUZIONI S.R.L. – R.F. 24/2022 IBAN: IT12H087261360000000191830 aperto presso BVLG - Credito Cooperativo. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale **“FALLIMENTO G.A. COSTRUZIONI S.R.L. – R.F. 24/2022 CAUZIONE LOTTO N...”** (indicare numero del lotto per il quale verrà presentata l’offerta), 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 Curatori non riscontrino l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura **l’offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente solo a seguito dell’autorizzazione del Giudice Delegato. La curatela si impegna a presentare la relativa richiesta di autorizzazione nel termine di giorni cinque dalla conclusione dell’asta ma potrà procedere con la restituzione della cauzione solo dopo che il Giudice Delegato avrà autorizzato il relativo prelievo dal conto corrente della procedura concorsuale.

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 effettuati tramite il portale **www.garavirtuale.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica indicati nell’avviso di vendita.
- La partecipazione degli offerenti all’udienza 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 trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla

casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. 32/15.

In ipotesi di unica offerta ammissibile

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida il bene sarà aggiudicato all'offerente, anche in caso di mancata connessione da parte dello stesso.

Ipotesi 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 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;
- le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno;
- i rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del Curatore e di tutti gli offerenti;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- l'aumento minimo del rilancio è stato determinato in base al valore di stima e sarà pari ad **€ 3.000,00**, in quanto il con valore d'asta degli immobili è compreso tra € 120.000,00 ed € 200.000,00
- la gara durerà fino a quando, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta valida più alta, non ne segua un'altra di importo superiore;

- alla conclusione della gara, i Curatori procederanno 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 come di seguito indicato:
 1. maggior importo del prezzo offerto.
 2. a parità di prezzo offerto, maggior importo cauzione versata.
 3. a parità, altresì, di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo del prezzo.
 4. A parità, altresì, di termine indicato per il versamento del saldo del prezzo, priorità temporale nel deposito offerta.

Nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito nell'avviso di vendita, i Curatori fallimentari procederanno ad effettuare nuovi esperimenti di vendita entro 120 gg. (o nella prima data disponibile successiva a tale termine in funzione del calendario delle vendite in uso presso il Tribunale di Massa) dalla data dell'asta andata deserta, previa determinazione di un prezzo base d'asta di volta in volta inferiore del 25% a quello precedente.

Nel caso in cui siano proposte offerte di acquisto cauzionate che per qualsivoglia motivo risultino tutte non ammissibili (sia che l'esclusione sia stata decretata a livello Ministeriale o che sia stata disposta dai Curatori) o che la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, i Curatori fallimentari procederanno ad effettuare nuovi esperimenti di vendita entro 120 gg. (o nella prima data disponibile successiva a tale termine in funzione del calendario delle vendite in uso presso il Tribunale di Massa) dalla data dell'asta mantenendo fermo il prezzo base d'asta precedente; quanto appena descritto vale anche nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda a dar corso al saldo prezzo e delle spese.

Si precisa:

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

ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal Curatore (**msf242022@pec.it**);

- che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- che il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura il residuo del prezzo (detratto di quanto già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta e 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 (termine soggetto a sospensione feriale), con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico, oppure potrà consegnare ai Curatori un assegno circolare non trasferibile intestato a **"FALLIMENTO G.A. COSTRUZIONI S.R.L. – R.F. 24/2022"** con causale **"FALLIMENTO G.A. COSTRUZIONI S.R.L. – R.F. 24/2022" – SALDO PREZZO"** direttamente in sede di stipula di atto notarile.

Come previsto dall'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di effettuare il pagamento del saldo prezzo tramite un contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tale ultimo caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito

mutuante nelle stesse modalità di cui sopra (bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile).

Nello stesso termine (soggetto a sospensione feriale) e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro e/o IVA (se dovuta), ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico. L'IVA, se dovuta, dovrà essere versata al curatore con le stesse modalità del saldo prezzo, mentre le modalità di versamento/pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie da versare per rendere possibile il trasferimento del bene dovranno essere concordate direttamente con il Notaio.

L'atto di compravendita verrà stipulato a cura di Notaio scelto dall'aggiudicatario nella Provincia di Massa Carrara ed in accordo con i Curatori fallimentari e dovrà essere firmato sempre nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Rimangono a carico dell'aggiudicatario gli onorari notarili ed oneri connessi.

Se il versamento del saldo prezzo e delle spese – imposte di registro, ipotecarie e catastali – non viene effettuato nel termine stabilito l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa e 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 dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

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

CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI

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

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

La presentazione della domanda di cancellazione degli annotamenti e i relativi atti di richiesta da presentare all'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare, sono di competenza e ad esclusivo carico del soggetto aggiudicatario (i Curatori provvederanno unicamente ad inviare all'aggiudicatario la copia conforme del provvedimento del Giudice che autorizza la cancellazione dei gravami). Le spese per la cancellazione dei gravami pregiudizievoli e quelle relative alla presentazione della richiesta di cancellazione ai competenti uffici, sono a carico dell'aggiudicatario.

DOCUMENTAZIONE DA RIMETTERE AL CURATORE A CURA DEL NOTAIO

Il notaio dovrà rimettere ai Curatori copia dell'atto notarile di trasferimento con le annotazioni dell'avvenuta registrazione presso l'Agenzia delle Entrate e presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Gli interessati all'acquisto possono reperire maggiori notizie ed informazioni, nonché richiedere di visionare i beni contattando i Curatori Fallimentari, Dott. Andrea Mosca con studio in Massa (MS), Via dorsale n° 9 (tel. 0585/1980482; PEC: moscaandrea@legalmail.it, e-mail: andrea.mosca@beevolution.cloud) e/o Avv. Lucia Perfetti con studio in Massa (MS), Via Ghirlanda n. 14 (mail: perfetti@studiolegalepm.com, pec: luciaperfetti@puntopec.it

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c., dell'avviso di vendita dovrà essere data pubblica notizia, **almeno 45 giorni prima dell'udienza di vendita telematica** deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte:

- sul "Portale delle Vendite Pubbliche";
- sui siti: www.asteannunci.it e relativi servizi correlati www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it e sulla relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa www.tribunalemassa.it;
- virtual tour per gli immobili con prezzo base di asta superiori ad euro 45.000,00, ed esclusi i terreni;
- su Free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e "Rivista AsteGiudiziarie ed. Lombardia"(ma per questo solo per i beni con valore di stima/base di asta superiore ad euro 50.000,00);

Tutti gli adempimenti pubblicitari, compresa la pubblicazione sul Portale Vendite Pubbliche, saranno curati dalla società GRUPPO EDICOM S.p.a., Mestre-Venezia, via Torre Belfredo n. 64 (Tel +39 041 536 9911) Mail: info.massa@edicomspa.it e contatto diretto presso il Tribunale di Massa.

ULTERIORI AVVERTENZE

- 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;
- I Curatori Fallimentari eseguiranno le notifiche di cui all'art. 107, comma 3, L.F., di ogni avviso di vendita;
- Al termine della vendita, anche in caso di asta deserta, i Curatori depositeranno tutta la documentazione afferente ogni singolo esperimento di vendita (es. verbale, giustificativi pubblicità, ecc.), ai sensi dell'art. 107, comma 5 L.F.;
- Nella presente vendita non troverà applicazione l'art. 107 comma 4 L.F., pertanto, non verranno accettate offerte irrevocabili d'acquisti migliorative di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;

- si fa presente che ai sensi dell'art. 108 L.F., comma 1, il Giudice Delegato può 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. 107, comma 5, L.F., su istanza degli stessi soggetti, emerga che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto;
- In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita all'aggiudicatario spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, salvo il caso in cui non provveda al saldo prezzo e delle spese (imposte di registro, ipotecarie e catastali);
- Con la partecipazione all'asta l'aggiudicatario rinuncia ad avanzare richieste di risarcimento danni, indennizzo e simili, a qualsiasi titolo e per qualsivoglia motivazione;
- Ad esclusive spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo presenti sui beni oggetto di vendita al momento della consegna;

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica. Se tale documentazione fosse richiesta dal Notaio le relative spese saranno comunque a carico dell'aggiudicatario.

Massa, li 24 gennaio 2025

I Curatori fallimentari
Dott. Andrea Mosca
Avv. Lucia Perfetti