

**Prot. N.3941 del 14-03-2026 - Re:Prot. (A) n.3118 - POSTA CERTIFICATA:
AUTORIZZAZIONE VENDITA IMMOBILI SAN MINIATO - FALLIMENTO**

Da POSTA CERTIFICATA PROTOCOLLO <protocollo@pec.comune.pontremoli.ms.it>
A [REDACTED]@pec.it <[REDACTED]>
Data sabato 14 marzo 2026 - 11:39

Con la presente si autorizza alla vendita dei beni immobili siti in San Miniato
Per il Comune di Pontremoli
Dott.ssa Pamela Giuli

*Testo e-mail inviata da [REDACTED] a
protocollo@pec.comune.pontremoli.ms.it il 27-02-2026 alle 09:24
protocollata con il n.3118 del 27-02-2026*

Spett.le

COMITATO DEI CREDITORI

Comune di Pontremoli

Pec: protocollo@pec.comune.pontremoli.ms.it

Dott. Ciro Guadagno

Pec: ciro.guadagno@odcectorreannunziata.it

Geom. Christian Bucchioni

Pec: christian.bucchioni@geopec.it

Egregio Comitato dei Creditori,

con la presente sono a richiedere l'autorizzazione alla vendita dei beni immobili siti in San Miniato alle condizioni meglio precisate nella comunicazione allegata.

Ricordo che il comitato delibera a maggioranza o a mezzo di riunioni collegiali o a mezzo di ogni altro strumento, anche elettronico, di cui è possibile conservare traccia della manifestazione di voto.

A tal proposito faccio presente che, salvo Vs. diversa richiesta, potrete rispondere all'istanza avanzata a mezzo della pec della procedura ([REDACTED]@pec.it).

Vi ricordo che dovrete far pervenire una risposta di autorizzazione (anche con semplici frasi ad esempio: si autorizza quanto richiesto, esprimo parere favorevole... ecc) o di motivato diniego entro 15 gg. dal ricevimento della presente.

Resto in attesa di un Vs. riscontro.

Cordiali saluti

Il Curatore Fallimentare

Dott. Paolo Del Fiandra

Dottore Commercialista e Revisore Contabile
Studio in Massa, via Massa Avenza 223

Tel. 0585/43273

Segnatura.xml

RE: richiesat autorizzazione vendita immobile sito in San Miniato

Da CIRO GUADAGNO <ciro.guadagno@odcectorreannunziata.it>

A [REDACTED]@pec.it <[REDACTED]>

Data venerdì 27 febbraio 2026 - 20:11

In merito alla prospettata vendita, si esprime parere favorevole

Ciro Guadagno

--

In data 27 Feb 2026 09:16:09, [REDACTED]@pec.it ha scritto:

Spett.le

COMITATO DEI CREDITORI

Comune di Pontremoli

Pec: segreteria@pec.comune.pontremoli.ms.it

Dott. Ciro Guadagno

Pec: ciro.guadagno@odcectorreannunziata.it

Geom. Christian Bucchioni

Pec: christian.bucchioni@geopec.it

Egregio Comitato dei Creditori,

con la presente sono a richiedere l'autorizzazione alla vendita dei beni immobili siti in San Miniato alle condizioni meglio precisate nella comunicazione allegata (ultimo cespite da realizzare, nonostante i diversi tentativi di asta già posti in essere).

Ricordo che il comitato delibera a maggioranza o a mezzo di riunioni collegiali o a mezzo di ogni altro strumento, anche elettronico, di cui è possibile conservare traccia della manifestazione di voto.

A tal proposito faccio presente che, salvo Vs. diversa richiesta, potrete rispondere all'istanza avanzata a mezzo della pec della procedura ([REDACTED]@pec.it).

Vi ricordo che dovrete far pervenire una risposta di autorizzazione (anche con semplici frasi ad esempio: si autorizza quanto richiesto, esprimo parere favorevole... ecc) o di motivato diniego entro 15 gg. dal ricevimento della presente.

Resto in attesa di un Vs. riscontro.

Cordiali saluti

Il Curatore Fallimentare

Dott. Paolo Del Fiandra

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Studio in Massa, via Massa Avenza 223

Tel. 0585/43273

msg.eml

autorizzazione vendita immobili san miniato

Da [REDACTED]@pec.it <[REDACTED]>
A **protocollo@pec.comune.pontremoli.ms.it** <protocollo@pec.comune.pontremoli.ms.it>
Data venerdì 27 febbraio 2026 - 09:24

Spett.le*COMITATO DEI CREDITORI*

Comune di Pontremoli

Pec: protocollo@pec.comune.pontremoli.ms.it

Dott. Ciro Guadagno

Pec: ciro.guadagno@odcectorreannunziata.it

Geom. Christian Bucchioni

Pec: christian.bucchioni@geopec.it

Egregio Comitato dei Creditori,

con la presente sono a richiedere l'autorizzazione alla vendita dei beni immobili siti in San Miniato alle condizioni meglio precisate nella comunicazione allegata.

Ricordo che il comitato delibera a maggioranza o a mezzo di riunioni collegiali o a mezzo di ogni altro strumento, anche elettronico, di cui è possibile conservare traccia della manifestazione di voto.

A tal proposito faccio presente che, salvo Vs. diversa richiesta, potrete rispondere all'istanza avanzata a mezzo della pec della procedura ([REDACTED]@pec.it).

Vi ricordo che dovrete far pervenire una risposta di autorizzazione (anche con semplici frasi ad esempio: si autorizza quanto richiesto, esprimo parere favorevole... ecc) o di motivato diniego entro 15 gg. dal ricevimento della presente.

Resto in attesa di un Vs. riscontro.

Cordiali saluti

Il Curatore Fallimentare

Dott. Paolo Del Fiandra

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Studio in Massa, via Massa Avenza 223

Tel. 0585/43273

ordinanza di vendita immobili san miniato.pdf

richiesat autorizzazione vendita immobile sito in San Miniato

Da Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>**A** [REDACTED]@pec.it <[REDACTED]>**Data** venerdì 27 febbraio 2026 - 09:16

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 27/02/2026 alle ore 09:16:12 (+0100) il messaggio "richiesat autorizzazione vendita immobile sito in San Miniato" proveniente da "[REDACTED]@pec.it" ed indirizzato a "ciro.guadagno@odcettorreannunziata.it" è stato consegnato nella casella di destinazione

Identificativo messaggio: jpec1303.20260227091609.73811.404.1.1@pec.aruba.it

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Delivery receipt

On 27/02/2026 at 09:16:12 (+0100) the message "richiesat autorizzazione vendita immobile sito in San Miniato" sent by "[REDACTED]@pec.it" and addressed to: "ciro.guadagno@odcettorreannunziata.it" was delivered by the certified email system.

Message ID: jpec1303.20260227091609.73811.404.1.1@pec.aruba.it

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed.
Please keep it as a certificate of delivery of the message.

postacert.eml
dati-cert.xml
smime.p7s

richiesat autorizzazione vendita immobile sito in San Miniato

Da Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>**A** [REDACTED]@pec.it <[REDACTED]>**Data** venerdì 27 febbraio 2026 - 09:16

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 27/02/2026 alle ore 09:16:13 (+0100) il messaggio "richiesat autorizzazione vendita immobile sito in San Miniato" proveniente da "[REDACTED]" ed indirizzato a "christian.bucchioni@geopec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione

Identificativo messaggio: jpec1303.20260227091609.73811.404.1.1@pec.aruba.it

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Delivery receipt

On 27/02/2026 at 09:16:13 (+0100) the message "richiesat autorizzazione vendita immobile sito in San Miniato" sent by "[REDACTED]@pec.it" and addressed to: "christian.bucchioni@geopec.it" was delivered by the certified email system.

Message ID: jpec1303.20260227091609.73811.404.1.1@pec.aruba.it

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed.
Please keep it as a certificate of delivery of the message.

postacert.eml
dati-cert.xml
smime.p7s

autorizzazione vendita immobili san miniato

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A [REDACTED]@pec.it <[REDACTED]>

Data venerdì 27 febbraio 2026 - 09:24

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 27/02/2026 alle ore 09:24:53 (+0100) il messaggio "autorizzazione vendita immobili san miniato" proveniente da "[REDACTED]"

ed indirizzato a "protocollo@pec.comune.pontremoli.ms.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: jpec1303.20260227092451.72147.403.1.1@pec.aruba.it

Delivery pec notification

On 27/02/2026 at 09:24:53 (+0100) the message "autorizzazione vendita immobili san miniato" from "[REDACTED]@pec.it" and addressed to "protocollo@pec.comune.pontremoli.ms.it" was successfully delivered to the destination mailbox.

Message identifier: jpec1303.20260227092451.72147.403.1.1@pec.aruba.it

dati-cert.xml
postacert.eml
smime.p7s

Massa li 27/02/2026

Spett.le

COMITATO DEI CREDITORI

Comune di Pontremoli

Pec: segreteria@pec.comune.pontremoli.ms.it

Dott. Ciro Guadagno

Pec: ciro.guadagno@odcettorreannunziata.it

Geom. Christian Bucchioni

Pec: christian.bucchioni@geopec.it

Oggetto: Fallimento di "██████████", Tribunale di Massa - R.F. n. 1/2011 – richiesta di autorizzazione alla vendita dei beni immobili siti in San Miniato alle condizioni di cui all'ordinanza di vendita di seguito riportata – autorizzazione a dare corso all'ottavo esperimento di vendita

Egregio Comitato dei Creditori,

con la presente, sono a richiedere l'autorizzazione alla vendita dei beni immobili siti in San Miniato alle condizioni meglio precisate nell'Ordinanza di Vendita di seguito riportata.

ORDINANZA DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA in UNICO LOTTO dell'immobile così individuato e alle seguenti condizioni:

Diritti della piena proprietà di compendio immobiliare denominato 'Il Castellonchio', posto in località Catena, Comune di S. Miniato (PI), strada comunale via di Castellonchio. Il compendio comprende la villa padronale distribuita su tre piani fuori terra oltre a due torrette, una Chiesa con campanile canonica e sagrestia, un edificio ad uso Tinaia, un edificio ad uso stalle e Fienile, il tutto corredato da un parco esclusivo delimitato da un muro di recinzione con tre cancelli di ingresso, oltre a terreni agricoli esterni posti sul lato Sud ed Ovest.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato come segue:

al foglio 16, mappali:

- n. 28 sub 3, categoria A/4, classe 3, vani 5,5, rendita Euro 309,62;
- n. 29 sub 1, categoria B/7, classe U, mq 1.206, rendita Euro 1.245,69;
- n. 30 sub 1, categoria A/8, classe 4, vani 31, rendita Euro 7.588,82.

e al Catasto Terreni, come segue:

al foglio 16, mappali:

- n. 26, fabbricato rurale, mq 4.220;
- n. 27, bosco alto, classe 1, mq 6.120, r.d. Euro 18,59;
- n. 30 sub 2, porzione di fabbricato rurale;
- n. 35, frutteto, classe 1, mq 1.200, r.d. Euro 12,75;
- n. 160, fabbricato rurale, mq 40;
- n. 235, seminativo, classe I, mq 20, r.d. Euro 0,15;
- n. 262, vigneto, classe I, mq 120, r.d. Euro 1,21;
- n. 263, vigneto, classe 1, mq 68, r.d. Euro 0,69;
- n. 264, seminativo, classe 2, mq 4.120, r.d. Euro 20,85;
- n. 265, vigneto, classe 1, mq 12, r.d. Euro 0,12;
- n. 266, vigneto, classe 1, mq 16, r.d. Euro 0,16;
- n. 402, ente urbano, mq 6.950.

Tutti gli edifici che compongono il compendio immobiliare si trovano in notevole stato di degrado dovuto all'abbandono che si protrae da anni e, pur non manifestando nel suo complesso problemi strutturali, si riscontrano varie situazioni di crolli e lesioni murarie.

Si segnala che il compendio immobiliare è oggetto di Piano di Recupero di iniziativa privata, approvato con Delibera di C.C. n. 28 del 25/06/2002, e di Convenzione stipulata con il Comune di San Miniato con atto a rogito Notaio P. Rosselli in data 15/07/2003 Rep. 25216, Racc. 8559.

Il Piano di Recupero prevede un cambio di destinazione di tutti gli edifici (esclusa la chiesa), il ripristino del parco e la realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio della zona; sostanzialmente, una destinazione turistico alberghiera per la villa padronale ed una residenziale e/o turistica per gli altri edifici fino ad un massimo di 40 unità abitative.

Per una migliore descrizione anche relativa allo stato dei luoghi, per la situazione urbanistica, per le difformità urbanistiche, per la situazione catastale e per lo stato di occupazione degli immobili sopra descritti, nonché

per il tipo di materiali, le misure effettive e le caratteristiche principali, si fa riferimento alla perizia di stima dell'Architetto Eugenio Giannetti e relativi allegati, depositata agli atti in data 4 giugno 2011.

E' possibile che nel corso del tempo, anche se lo scrivente non né ha notizia, siano state apportate modifiche al piano di recupero e, pertanto, si invitano gli eventuali soggetti interessati a prendere contatti con le competenti autorità per avere aggiornamenti in merito.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita telematica avrà luogo con modalità sincrona presso le stanze del Tribunale di Massa, P.za De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1, dinanzi al Curatore, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 482.932,96

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% PREZZO BASE): euro 362.199,72

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 5.000,00

Per il suddetto immobile si evidenzia quanto segue:

- per la conformità urbanistica e catastale si fa riferimento alla perizia di stima redatta alla perizia di stima dell'Arch. Eugenio Giannetti e relativi allegati, depositata in atti;
- l'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli come analiticamente indicate nella citata relazione di stima dell'Arch. Eugenio Giannetti e relativi allegati, depositata agli atti della procedura;
- la descrizione degli immobili deve intendersi come riferita al momento di stesura della Perizia estimativa redatta dall'Arch. Eugenio Giannetti e relativi allegati, depositata agli atti della procedura;
- L'intero compendio immobiliare risulta libero.
- La regolarizzazione urbanistica degli immobili, se ed in quanto possibile, o la rimessa in pristino di quanto non regolarizzabile, rimane a totale carico e spese dell'aggiudicatario, il quale manleva la parte cedente e la procedura da qualsiasi responsabilità anche per il caso in cui la regolarizzazione urbanistica non fosse possibile e dovesse effettuare a sua cura e spese la rimessa in pristino.

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.
- La vendita è a corpo e non a misura. Quallsivoglia 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.

- Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario, previa autorizzazione, ove possibile, da parte del Giudice Delegato;

- Non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili.

- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accettare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

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

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

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

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: www.garavirtuale.it

REFERENTE DELLA PROCEDURA: DR. PAOLO DEL FIANDRA.

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).

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, 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).

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 notarile 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.

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 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; tale dichiarazione dovrà essere autenticata da un pubblico ufficiale;
- 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 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;
- 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 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;
- 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;
- 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; tale dichiarazione dovrà essere autenticata da un pubblico ufficiale;
- 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 o visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- 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);
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato, scansionato ed inserito tra gli allegati all'offerta di acquisto. Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 cpc.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato a "Fallimento Parcheggio Pontremoli srl", Codice Iban IT14P053871360000035128769 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; nel caso in cui il conto dovesse cambiare il deposito dovrà avvenire sul nuovo conto corrente. Il bonifico, con causale "Fallimento R.F. 1/2011 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 professionisti 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 con disposizione di bonifico da eseguirsi previa autorizzazione al prelievo somme da parte del Giudice Delegato

Per l'offerente l'offerta è irrevocabile.

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 dai professionisti solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

- La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, 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, co. 4 del D.M. 32/15).

IN IPOTESI DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

- se l'offerta è ammissibile la stessa sarà accolta anche se l'aggiudicazione sarà comunque provvisoria;

IN IPOTESI DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

- Il Curatore procederà 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;
- 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 abilitano 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 € 5.000,00;
- 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 professionisti procederanno all'aggiudicazione stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di 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 di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo del prezzo.
4. A parità 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 o le stesse siano inefficaci o nel caso in cui la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, il Curatore fallimentare procederà ad effettuare un ulteriore esperimento di vendita secondo le direttive di cui alla presente ordinanza, previa determinazione di un prezzo base d'asta inferiore del 25% rispetto a quello in precedenza determinato e con offerta ammissibile pari al 75 % del nuovo prezzo base di asta.

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 pec: fallimentoparcheggiopontremolisrl@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 della procedura (Codice Iban IT14P053871360000035128769) il residuo del prezzo; nel caso in cui il conto dovesse cambiare il deposito dovrà avvenire sul nuovo conto corrente; (detratto di quanto già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, oppure potrà consegnare in sede di rogito uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento Parcheggio Pontremoli srl".

Nel caso in cui per dar corso al saldo prezzo venga richiesto un finanziamento bancario, il versamento del saldo prezzo potrà essere effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento Parcheggio Pontremoli srl" o a mezzo di bonifico;

Il termine per dar corso al saldo prezzo (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore a 120 giorni, il termine per il saldo 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 dovuta), 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 fallimentare. Rimangono a carico dell'aggiudicatario gli onorari notarili ed oneri connessi.

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; in tal caso il curatore procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita, alle medesime condizioni già pubblicizzate.

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 a titolo di risarcimento danno.

Ove il creditore ipotecario abbia azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere

addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

ULTERIORI AVVERTENZE

- 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 9 alle ore 12 dei giorni di martedì, giovedì e venerdì, recapito: 0585 488132;
- Ad d impulso e ad esclusive spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli altri eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo presenti all'interno del bene immobile oggetto di vendita;
- La curatela eseguirà 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, il curatore depositerà tutta la documentazione afferente ogni singolo esperimento di vendita (es. verbale, giustificativi pubblicità, ecc.), ai sensi dell'art. 107, comma 5, l.f.;
- In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per causa non imputabile all'aggiudicatario, allo stesso spetterà al massimo il diritto alla restituzione di quanto versato;
- Con la partecipazione all'asta l'aggiudicatario rinuncia ad avanzare richieste di risarcimento danni, indennizzo e simili, a qualsiasi titolo e per qualsivoglia motivazione;
- 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; in ogni caso si fa presente che i beni sono privi di certificazione energetica, degli impianti e di ogni altra certificazione eventualmente richiesta dalla legge; se tali certificazioni dovessero essere richieste dal Notaio rogante, le relative spese saranno a carico dell'aggiudicatario;
- La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, anche con riferimento alla situazione urbanistica, con le servitù attive e passive, a corpo e non a misura, e come meglio descritto nella perizia di stima agli atti; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- La regolarizzazione urbanistica degli immobili, se ed in quanto possibile, o la rimessa in pristino di quanto non regolarizzabile, rimane a totale carico e spese dell'aggiudicatario, il quale manleva la parte cedente e la procedura da qualsiasi responsabilità anche per il caso in cui la regolarizzazione urbanistica non fosse possibile e dovesse effettuare a sua cura e spese la rimessa in pristino;
- 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;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a mero titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia e nel bando di vendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- ai sensi dell'art. 44 DPR 26 aprile 1986, n. 131 " la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione, diminuito, nell'ipotesi prevista dall'art. 587 del codice di procedura civile, della parte già assoggettata all'imposta "; in base alla circolare della stessa A.E. n. 54/E del 11/10/2007 tale impostazione è stata confermata. Tuttavia, in alcuni casi l'A.E., benché si tratti di vendite competitive avvenute in sede di pubblica asta concorsuale (oramai quasi tutte eseguite ai sensi dell'art. 107 comma 1 l.f.), potrebbe comunque notificare successivamente al trasferimento del bene eseguito in ambito concorsuale (nei soli casi in cui a seguito di diversi ribassi il prezzo di aggiudicazione sia avvenuto ad un valore notevolmente inferiori rispetto a quello di stima), atti di accertamento sul prezzo di vendita, chiedendo l'integrazione delle imposte (oltre a sanzioni e interessi) calcolate sul differenziale fra prezzo di aggiudicazione e prezzo stimato dall'A.E.; qualora si verificasse una siffatta situazione sarà onere dell'aggiudicatario attivarsi nelle sedi opportune sia per opporsi che per prestare acquiescenza alle richieste formulate dal fisco e nessuna pretesa, comprese quelle di natura economica, potrà essere avanzata nei confronti della procedura ed dei suoi organi;

- per i contributi spettanti alla comunità montana e/o consorzi di bonifica e/o simili il creditore ha facoltà nel caso in cui non siano stati pagati di rivalersi in via sussidiaria nei confronti del precedente proprietario; in tal caso nessuna pretesa potrà essere avanzata nei confronti della procedura da parte dell'aggiudicatario;

- Tutte le spese, nessuna esclusa, necessarie per rendere possibile il trasferimento dei beni sono a carico dell'aggiudicatario;

- La partecipazione alla vendita implica:

- 1) la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- 2) l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente bando di vendita;
- 3) 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.

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

Della vendita verrà data notizia almeno 45 giorni prima dell'udienza di vendita telematica deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte:

- 1) sul "Portale delle Vendite Pubbliche",
- 2) sui siti: www.asteannunci.it e relativi servizi correlati www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it;
- 3) su Free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e "Rivista Aste Giudiziarie ed. Lombardia" e nei servizi di pubblicità complementare: www.canaleaste.it;
- 4) PUBBLICAZIONE SUL TABLOID FREE PRESS ASTE GIUDIZIARIE – ED. MASSA + ED. LOMBARDIA,
- 5) PUBBLICAZIONE SUL SITO WWW.IMMOBILIARE.IT.

La curatela potrà, inoltre, dar luogo ad ulteriori specifiche campagne pubblicitarie che verranno concordate con la società Gruppo Edicom spa.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) nonché ai sensi del dlgs 196/2003 nei limiti delle disposizioni ancora vigenti si informano i soggetti che richiederanno di visionare i beni che i dati forniti verranno trattati dagli organi della procedura concorsuale mentre quelli dei soggetti partecipanti all'asta compresi gli aggiudicatari verranno trattati sia dagli organi della procedura concorsuale che dalla società Gruppo Edicom Spa;

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

La richiesta di visionare il bene immobile nonché maggiori notizie ed informazioni, potranno essere assunte rivolgendosi, previo preavviso telefonico, presso lo Studio del Curatore fallimentare, Dr. Paolo Del Fiandra, Via Massa Avenza n. 223, tel. 058543273, email: paolo.delfiandra@studiobascherini.com, indirizzo pec: delfiandrapaolo@pec.it.

Resto in attesa di un Vs. riscontro.

Dott. Paolo Del Fiandra

Massa li 27/02/2026



