

TRIBUNALE DI MASSA

Sezione Procedure Concorsuali

Liquidazione controllata 02/2025

La sezione fallimentare del Tribunale di Massa in composizione monocratica, in persona del Giudice designato, Dott. Alessandro Pellegrini, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA DI VENDITA**VISTA** l'istanza presentata dai liquidatori in data 25.03.2026**LETTI** gli artt. 275 e segg. CCII;**ESAMINATI** gli atti;**ORDINA**

la vendita mediante la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

secondo le modalità ordinarie previste dal Codice di procedura civile

i seguenti beni immobili suddivisi in **n. 1 LOTTO****LOTTO 1**

- A) **Diritto di proprietà 1/1 e Opera di S. Ustacio diritto del concedente** del fabbricato situato nel Comune di Montignoso (MS), frazione Sant'Eustachio, identificato al catasto fabbricati del Comune di Montignoso **foglio 4, particella 786 sub. 2**, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale Totale: 114 m² Totale: escluse aree scoperte** 114 m², Rendita Euro 148,74; **foglio 4, particella 786, sub. 4**, categoria F/3; **foglio 4, particella 786, sub. 5**, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale Totale: 65 m² Totale: escluse aree scoperte** 65 m², Rendita Euro 232,41. Fabbricato di civile abitazione di tipo popolare, libero da persone, costituito da più corpi di fabbrica in aderenza sviluppati su due livelli con esposizione e vista aperta verso la vallata e il mare. Il fabbricato è composto da 3 unità immobiliari (sub 2, 4, 5) di cui alcune unità sono composte da cucina, soggiorno, camera da letto e servizio igienico mentre altre unità sono allo stato grezzo (sub. 5), priva di finiture, infissi ed impianti. L'intero immobile versa in condizione manutentive e impiantistiche tali



da richiedere un intervento di ristrutturazione integrale e non risulta attualmente idoneo all'uso abitativo. Si rinvia alla perizia per i dettagli.

Confini: a Nord-Est confina con strada pubblica Via Grotta; a Sud-Ovest confina con altre unità immobiliari catastalmente identificate da Foglio 4 Particella, 789,1193; a Sud-Est confina con strada pubblica Via Grotta e con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 787; a Nord-Ovest confina con altre unità immobiliari catastalmente identificate da Foglio 4 Particella 1018 e 1192.

Per il suddetto immobile si evidenzia quanto segue:

- per la conformità urbanistica e catastale si rinvia integralmente alla perizia di stima redatta dall'Arch. Davide Tovani del 12.09.2025;
- per eventuali modalità e costi di regolarizzazione delle difformità si rinvia integralmente alla perizia dell'Arch. Davide Tovani del 12.09.2025;
- dalla visura catastale dell'immobile, risulta ancora iscritto, nella sezione "Intestati", il *diritto del concedente* in favore dell'Opera di S. Eustachio derivante da un antico contratto di enfiteusi o concessione;
- che non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio dell'immobile;
- che l'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli come analiticamente indicate nella citata relazione di stima dell'architetto Davide Tovani;
- che la descrizione degli immobili deve intendersi come riferita al momento di stesura della perizia di stima redatta dall'architetto Davide Tovani;
- non risulta completa la trascrizione dei titoli di acquisto del ventennio anteriore;

B) **diritto di proprietà 1/1 appezzamento di terreno**, sito in località Sant'Eustachio, frazione del Comune di Montignoso (MS), identificato al Catasto Terreni del Comune di Montignoso **foglio 4, particella 697**, qualità Seminativo 3, classe 2, superficie ha are ca 00 25, reddito dominicale Euro 0,11 L. 213 reddito agrario Euro 0,05, L. 88. Attualmente il terreno si trova in stato di totale abbandono, con sviluppo spontaneo e incontrollato della vegetazione (presenza di essenze arboree e arbustive miste). Confini: a Nord confina con strada pubblica Via Grotta; a Sud confina con strada pubblica Via Grotta; a Est confina con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 698; a Ovest confina con strada pubblica Via Grotta.



- C) **diritto di proprietà 1/1 appezzamento di terreno**, con destinazione boschiva sito in località Sant'Eustachio, frazione del Comune di Montignoso (MS), identificato al Catasto Terreni del Comune di Montignoso **foglio 4, particella 785**, superficie complessiva 354 mq circa, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie ha are ca 03 54, reddito dominicale Euro 0,24 L. 460 reddito agrario Euro 0,05 L. 106. Attualmente il terreno si trova in stato di totale abbandono, con sviluppo spontaneo e incontrollato della vegetazione (presenza di essenze arboree e arbustive miste). Confini: a Nord confina con strada pubblica Via Grotta; a Sud confina con strada pubblica Via Grotta; a Est confina con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 698; a Ovest confina con strada pubblica Via Grotta.
- D) **diritto di proprietà 1/1 appezzamento di terreno**, "bosco misto" sito in località Sant'Eustachio, frazione del Comune di Montignoso (MS), identificato al Catasto Terreni del Comune di Montignoso **foglio 4, particella 502**, classe 2, superficie ha are ca 40 02, reddito dominicale Euro 2,69 L. 5.203, reddito agrario Euro 0,41 L. 800. Il suolo si caratterizza per una totale mancanza di manutenzione, dalla potatura delle piante alla pulizia del suolo. Confini: a Nord confina con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 409; a Sud confina con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 501; a Est confina con strada vicinale poderale; a Ovest confina con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 1356.
- E) **diritto di proprietà 1/1 appezzamento di terreno**, con destinazione boschiva sito in località Sant'Eustachio, frazione del Comune di Montignoso (MS), identificato al Catasto Terreni del Comune di Montignoso **foglio 4, particella 503**, qualità Bosco Misto, classe 2, superficie ha are ca 40 02, reddito dominicale Euro 2,69 L. 5.203, reddito agrario Euro 0,41 L. 800. Il suolo si caratterizza per una totale mancanza di manutenzione, dalla potatura delle piante alla pulizia del suolo. Confini: a Nord confina con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 410; a Sud confina con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 504; a Ovest confina con strada vicinale poderale; a Est confina con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 507.



- F) **diritto di proprietà 1/1 appezzamento di terreno**, con destinazione boschiva sito in località Sant'Eustachio, frazione del Comune di Montignoso (MS), identificato al Catasto Terreni del Comune di Montignoso **foglio 4, particella 631**, qualità Bosco Misto, classe 2, superficie ha are ca 40 02, reddito dominicale Euro 2,69 L. 5.203, reddito agrario Euro 0,41 L. 800. Confini: a Nord confina con strada vicinale poderale e con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 504; a Sud confina con strada vicinale poderale; a Est confina con strada vicinale poderale e con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 505; a Ovest confina con strada vicinale poderale.
- G) **diritto di proprietà 1/1 appezzamento di terreno, libero**, con destinazione boschiva sito in località Sant'Eustachio, frazione del Comune di Montignoso (MS), identificato al Catasto Terreni del Comune di Montignoso **foglio 4, particella 637**, qualità Bosco Misto, classe 2, superficie ha are ca 40 02, reddito dominicale Euro 2,69 L. 5.203, reddito agrario Euro 0,41 L. 800. Il suolo si caratterizza per una totale mancanza di manutenzione, dalla potatura delle piante alla pulizia del suolo. Confini: a Nord confina con strada vicinale poderale e con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 636; a Sud confina con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 638; a Est confina con strada vicinale poderale e con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 514 e 513; a Ovest confina concorso d'acqua minore, "Fosso della Campanella".

Per i suddetti terreni si evidenzia quanto segue:

- per la conformità urbanistica e catastale si rinvia integralmente alla perizia di stima redatta dall'Arch. Davide Tovani del 12.09.2025;
- che i terreni sono gravati dalle formalità pregiudizievoli come analiticamente indicate nella citata relazione di stima dell'architetto Davide Tovani;
- che la descrizione degli immobili deve intendersi come riferita al momento di stesura della perizia di stima redatta dall'architetto Davide Tovani;
- non risulta completa la trascrizione dei titoli di acquisto del ventennio anteriore;
- che si rimanda integralmente alla perizia dell'architetto Davide Tovani.



CONDIZIONI DI VENDITA

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

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 31.800,00 (trentunomilaottocento/00euro)

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA): Euro 23.850,00 (ventitremilaottocentocinqua/00euro)

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO in caso di gara per pluralità di offerte: Euro 1.000,00 (mille/00 euro)

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- 1) la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche con riferimento alla situazione urbanistica, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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.;
- 2) la vendita è a corpo e non a misura. Qualsivoglia differenza, anche di misura, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- 3) 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 o 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;
- 4) 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** (differentemente da quanto indicato nella perizia di stima);



- 5) non viene data nessuna garanzia per la conformità ed il funzionamento degli impianti a servizio degli immobili;
- 6) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- 7) 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 dovute, le imposte catastali e ipotecarie, saranno a carico del soggetto aggiudicatario;
- 8) eventuali spese per la rimozione e/o smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo presenti sui beni oggetto di vendita al momento della consegna saranno esclusivamente a cura e spese dell'acquirente;
- 9) nella vendita trova applicazione l'art. 217, comma 1, CCII

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Gestore della vendita telematica: Edicom Finance srl

Portale del Gestore della vendita: www.garavirtuale.it

Referente della procedura: Dott.ssa Elena Violi

Disposizioni generali

- a) la vendita avverrà con modalità telematica sincrona secondo le istruzioni impartite dal Giudice Delegato;
- b) la vendita sincrona telematica avverrà dinanzi al Curatore presso le stanze del Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1, o altra disponibile nel giorno e nell'ora che saranno indicati direttamente nell'avviso di vendita ed individuati in base al calendario delle vendite in uso presso il Tribunale ed avverrà tramite la piattaforma www.garavirtuale.it;
- c) il prezzo base d'asta sarà pari al prezzo come periziato dal CTU Arch. Davide Tovani arrotondato per eccesso; sono considerate offerte ammissibili quelle recanti un importo pari al 75% del prezzo base d'asta;
- d) l'offerta di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositati entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita (termine per la formulazione delle offerte dovrà avere come scadenza sempre in un giorno non festivo);



- e) l'offerta dovrà essere compilata telematicamente, personalmente o 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 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");
- f) l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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 DM 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 forma 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 68 del 2005. Il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nei messaggi (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, DM 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 c.p.c.

- 1) l'offerente che intenda partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono), dovrà sottoscrivere con forma 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 e intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono), il



presentatore ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine ex art. 12, comma 4, quarto periodo D.M. 32/2015.

- 3) nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente dovranno rilasciare procura, redatta secondo le modalità di cui al punto 2, a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12, comma 5, ultimo periodo, DM 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 DI ACQUISTO E' IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

- a) il cognome e nome, luogo di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto 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, comma 2, D.M. 32 del 26.02.2015; se il soggetto 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;
- b) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - c) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta, o in alternativa trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - d) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) dovrà essere allegato certificato o visura del Registro delle imprese in corso di validità da cui risultino i poteri ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;
 - e) l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;
 - f) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - g) l'anno e il numero di ruolo della procedura;
 - h) il numero od altro identificativo del lotto per cui si presenta domanda;
 - i) l'indicazione del referente della procedura;
 - j) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - k) il prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
 - l) il termine per il versamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale). 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;
 - m) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - n) 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 tra dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;
 - o) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;



- p) 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;
- q) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- copia del documento di identità e 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 dell'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 c.c. allegandola all'offerta;
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di 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 in corso di validità) 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 dal soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate "precisazioni";
- la richiesta di agevolazioni fiscali previste per l'acquisto prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposite richieste su moduli reperibili sul sito internet www.tribunalemassa.it (salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo);
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 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 dell'attivo);
- l'offerente deve altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

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 "**SIGNORI FABRIZIO**", cod. IBAN IT13O0872624500000000201671. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**Tribunale di Massa L.C. 02/2025 -Cauzione lotto n. 1** " dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione 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 dal professionista al soggetto offerente non aggiudicatario. La restituzione, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario 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.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c che si richiama ai fini della validità ed 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 professionista solo nella data e 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 30 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 DM 32/2015).

IN CASO DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

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

IN CASO DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

- Il professionista procederà ad avviare la gara telematica con modalità sincrona;
- nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti con la modalità sincrona sul prezzo offerto più alto secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo;
- la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute;
- i rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del professionista e di tutti gli offerenti;
- le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, 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 euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a euro 50.000,00; euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 50.000,00 e fino ad euro 120.000,00; euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 120.000,00 e fino ad euro 200.000,00; euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e fino ad euro 500.000,00; euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00;
- 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, il professionista procederà all'aggiudicazione stilando un 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 della cauzione versata;
 3. a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
 4. a parità, altresì, di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Nell'ipotesi in cui per ogni singolo lotto non vengano presentate offerte entro il termine stabilito nell'avviso di vendita, oppure non siano state presentate offerte cauzionate che per qualsivoglia motivo sono risultate tutte non ammissibili (sia che l'esclusione sia stata decretata a livello Ministeriale o che sia disposta dal professionista), oppure si verifichi una delle condizioni previste dall'art. 572 c.p.c. o la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione (anche nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda a dar corso al saldo prezzo e spese) il professionista procederà entro 120 giorni (o nella prima data disponibile successiva a tale termine in relazione al calendario delle vendite in uso presso il Tribunale) dall'asta andata deserta (anche parzialmente in caso di aggiudicazione solo di alcuni lotti) a fissare una nuova asta con prezzo base di asta ribassato del 25% rispetto al precedente e 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;
- 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, DM n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato di posta elettronica certificata indicata dal professionista (mslc22025@pec.it);
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM 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;

- 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 del prezzo (detratto di quanto già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato dall'offerta e comunque nel termine di gg. 120 dall'aggiudicazione (termine sottoposto a sospensione feriale), 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 SIGNORI FABRIZIO, 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 **"SIGNORI FABRIZIO"**.

Il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese (soggetto a sospensione 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 a 120 giorni, il termine del 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 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 da un Notaio scelto dall'aggiudicatario nella provincia di Massa Carrara ed in accordo con il Liquidatori. Rimangono a carico dell'aggiudicatario gli onorari notarili ed oneri connessi. L'atto notarile dovrà essere firmato sempre nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. 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 mancato adempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo e delle spese l'aggiudicazione verrà revocata e la cauzione versata sarà acquisita a titolo di



multa; il professionista procederà immediatamente a fissare un nuovo esperimento di vendita.

Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata deceduta l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 1/9/93 n. 385, ha la facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro 15 giorni (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

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 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, di apertura della liquidazione giudiziale o apertura della liquidazione controllata, 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.

DISPONE ALTRESI'

- 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 nei servizi di pubblicità complementare www.canaleaste.it;
- tutti gli adempimenti pubblicitari, compresa la pubblicazione sul PVP, saranno curati da un soggetto specializzato.

ULTERIORI AVVERTENZE

- al termine della vendita, anche in caso di asta deserta, il professionista depositerà tutta la documentazione afferente ogni singolo esperimento di vendita ai sensi dell'art. 216, comma 9, CCII;
- con la partecipazione all'asta l'aggiudicatario rinuncia ad avanzare richieste di risarcimento danni, indennizzo e simili a qualsiasi titolo e per qualsivoglia motivo;
- la regolarizzazione urbanistica degli immobili, se ed in quanto possibile, o la rimessa in pristino di quanto non regolarizzabile, rimane a totale cura 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;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 48/1985, come integrato dall'art. 46 DPR 380/2011, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'emissione dell'atto di trasferimento;
- per le visite agli immobili i soggetti interessati dovranno rivolgersi ai liquidatori Dott. ssa Elena Violi e Dott. Carlo Tonini inviando una richiesta scritta all'indirizzo PEC mslc22025@pec.it oppure alla mail dottelenavioli@gmail.com ;
- la partecipazione alla vendita implica:
 - la lettura integrale della relazione peritale ed i relativi allegati;



- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Si fa presente che presso il Tribunale di Massa è attivo uno sportello informativo e di assistenza tecnica per partecipare alle vendite telematiche del "Gruppo Edicom Srl" operativo dalle ore 8 alle ore 12 dei giorni di martedì, giovedì e venerdì, al numero 0585/488132.

Massa li 26.03.2026

Il Giudice Delegato
Dott. Alessandro Pellegri

