# TRIBUNALE DI MASSA

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 11/2023, sentenza n. 19/2023** "GIUNTOLI EDO SAS DI [redacted], con sede legale in Montignoso (MS), Via Nerino Garbuio snc - Codice fiscale e Partita Iva: 0137842045 e dei soci illimitatamente responsabili [redacted]

**GIUDICE DELEGATO:** Dott. Alessandro Pellegri
**CURATORI:** Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni e Dott. Paolo Del Fiandra

***

**AVVISO DI VENDITA**
**A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 216 CCII**
**6^ esperimento**

I sottoscritti Curatori della Liquidazione Giudiziale della "GIUNTOLI EDO SAS [redacted]", in Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni con studio in Massa (MS), Via Vincenzo Giudice n. 11, tel. 0585/47744, e-mail: jacopo.cancogni@gmail.com – p.e.c.: avv.cancogni@pec.it; Dott. Paolo Del Fiandra, con studio in Massa (Ms), via Massa Avenza 223, tel. 0585/43273, mail: paolo.delfiandra@studiobascherini.com - p.e.c.: delfiandrapaolo@pec.it, visto il programma di liquidazione e successiva integrazione e provvedimento di autorizzazione del G.D. del 30.10.2024 e l'autorizzazione alla vendita del 09.03.2026

**AVVISANO**

Che a decorrere **dal giorno 15.09.2026 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 17.09.2026 (con termine alle ore 12:00)** avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it/www.garavirtuale.it del seguente/i lotto/i:

***

➢ **LOTTO 3:**

Immobile "C" Terreno agricolo di complessivi mq 7.032, con sovrastante rudere (ora demolito), ubicato in Comune di Massa, località Impruneta-La Rocca, censito all'Ufficio del Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati al foglio 84 mappale 1538, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 33, rendita catastale € 55,42, ed al Catasto Terreni foglio 84 mappale 837, qualità uliveto, superficie mq 866, reddito dominicale € 1.12, reddito agrario € 1.79, mappale 1537, qualità uliveto, superficie mq 6.122, reddito dominicale € 12.65, reddito agrario € 20.55.

Il mappale 1537 con sovrastante rudere, mappale 1538, confina con strada vicinale, terreni mappali 836, 840, s.a.

Il mappale 837 confina con strada vicinale, terreni mappali 894, 884, 821, s.a.

- **PREZZO BASE: € 12.814,46**
- **OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base): € 9.610,85**
- **CAUZIONE: 10% del prezzo offerto.**
- **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: € 1.000,00**

## ➢ LOTTO 6:

Immobile "F" Terreni agricoli o boschivi distribuiti in ordine sparso, in Comune di Mulazzo, di una superficie complessiva di mq 40.727, situati nei pressi della piccola frazione montana di Casa di Loia e la Strada Provinciale 32.

Si precisa che il mappale 488 è un rudere che si presenta completamente distrutto, materializzato da un cumulo di pietre.

Il tutto così censito all'Ufficio del Territorio Catasto Terreni:

- foglio 37 mappale 340, qualità bosco ceduo, cl.2, superficie mq 1.179, red. dom. € 0.24, red. agr. € 0.37
- foglio 37 mappale 382, qualità bosco ceduo, cl.2, superficie mq 1.833, red. dom. € 0.38, red. agr. € 0.57
- foglio 37 mappale 452, qualità pascolo cespugliato, cl. U, superficie mq 303, red. dom. € 0.06, red. agr. € 0.03
- foglio 37 mappale 453, qualità prato, cl. 4, superficie mq 202, red. dom. € 0.1, red. agr. € 0.09
- foglio 37 mappale 456, qualità bosco ceduo, cl.2, superficie mq 3.469, red. dom. € 0.54, red. agr. € 0.09
- foglio 37 mappale 459, qualità bosco misto, cl. U, superficie mq 293, red. dom. € 0.15, red. agr. € 0.09
- foglio 37 mappale 481, qualità pascolo arborato, cl. 1, superficie mq 384, red. dom. € 0.12, red. agr. € 0.10
- foglio 37 mappale 487, qualità pascolo arborato, cl. 2, superficie mq 350, red. dom. € 0.07, red. agr. € 0.05
- foglio 37 mappale 488, qualità fabbricato distrutto, cl. 2, superficie mq 25
- foglio 38 mappale 124, qualità bosco ceduo, cl.2, superficie mq 2.470, red. dom. € 0.51, red. agr. € 0.77
- foglio 38 mappale 142, qualità bosco ceduo, cl.2, superficie mq 540, red. dom. € 0.11, red. agr. € 0.17
- foglio 47 mappale 55, qualità bosco ceduo, cl.2, superficie mq 7.172, red. dom. € 1.48, red. agr. € 2.22
- foglio 47 mappale 79, qualità bosco ceduo, cl.2, superficie mq 9.638, red. dom. € 1.99, red. agr. € 2.99
- foglio 47 mappale 87, qualità bosco ceduo, cl.2, superficie mq 6.376, red. dom. € 1.94, red. agr. € 2.91
- foglio 47 mappale 16, qualità prato, cl. 4, superficie mq 3.493, red. dom. € 2.53, red. agr. € 1.62

Mappale 142 del foglio 38 confina con Strada Provinciale 32, fosso demaniale, mappali 109 e 141

Mappale del foglio 38 e mappale 340 del foglio 37 confina con Strada Provinciale 32, mappali 123 125 del foglio 38 e mappali 337 del foglio 37, s.a.

Mappale 382 del foglio 37 confina con fosso della Carlina, mappali 385, 383, s.a.

Mappali 452 e 53 del foglio 37 confinano con mappali 455, 449, 450, s.a.

Mappale 459 del foglio 37 confina con mappali 440, 477, 441, s.a.

Mappale 481 del foglio 37 confina con mappali 480, 441, 482.

Mappali 487 e 488 del foglio 37 confinano con mappali 484, 490, 480, s.a.

Mappale 456 del foglio 37 confina con fosso della Carlina, mappali 476, 435, s.a.

Mappale 16 del foglio 48 confina con mappali 23, 17, 15, s.a.

Mappale 55 del foglio 47 confina con mappali 56, 57, 54, s.a.

Mappale 79 del foglio 47 confina con Fosso Dell'Argendia, mappali 77, 81, s.a.

Mappale 87 del foglio 47 confina con mappali 102, 84, 86, s.a.

- **PREZZO BASE: €3.084,97**
- **OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base): € 2.313,73**
- **CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**
- **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO: € 500,00**

****

## COMUNICANO

1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it/www.garavirtuale.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti; in particolare, si evidenzia che 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: visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
4) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.
5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
6) Che 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;
7) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché

del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it;

8) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;

9) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;

10) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;

11) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";

12) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;

13) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);

14) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;

15) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;

16) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;

17) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale**)** sul conto—corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa;**

**Il bonifico dovrà contenere nella causale:** L.G. n.11/2023 sent. n. 19/2023. "GIUNTOLI EDO SAS , Lotto (il numero del Lotto per il quale si è presentata l'offerta) Tribunale di Massa e quanto indicato nel portale (id asta). L'accredito, nel conto indicato, **dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.**

In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, **pena l'esclusione alla partecipazione alla gara**;

18) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità:
1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene

entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, nel più breve tempo possibile dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;

19) Che le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;

20) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione, così calcolati: Fino a Euro 150.000: 3% oltre Iva; Da Euro 150.001 a Euro 700.000: 2% oltre Iva; Oltre Euro 700.001: 1,5% oltre Iva.

21) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione** dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente** bancario n. CC1574027527 intestato alla GIUNTOLI EDO SAS D , presso il Banco di Lucca e del Tirreno Spa filiale di Viareggio con n. IBAN IT07E0324224800CC1574027527.

22) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario**,** o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.

23) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti al Gruppo Edicom Spa, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto.

24) Che qualora il sottoscritto di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;

25) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati;

26) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;

27) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;

28) Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it;

29) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

30) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;

31) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;

32) Che, pertanto, con la presentazione della propria offerta, l'offerente rinuncia espressamente e irrevocabilmente sin d'ora a sollevare qualsiasi eccezione o pretesa nei confronti della Procedura (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, azioni di riduzione del prezzo, di risarcimento danni o di risoluzione della vendita) in relazione alla presenza, alla natura, alla quantità o ai costi di smaltimento dei materiali e dei rifiuti presenti sull'immobile.

33) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;

34) Le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

35) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Liquidazione Giudiziale, potranno essere cancellate, a cura dell'aggiudicatario/i, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

36) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

37) L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente;

38) la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura e spese della procedura;

39) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;

40) La partecipazione alla vendita implica: i) la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; ii) l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e

nei suoi allegati; iii) la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

41) Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche https://portalevenditepubbliche.giustizia.it a norma dell'art. 490 I comma c.p.c;

42) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.

43) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Massa 08.07.2026

**I Curatori**

Dr. Paolo Del Fiandra

Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni

Firmato digitalmente da PAOLO DEL FIANDRA
C: IT

JACOPO GIOVANNI VALENTE CANCOGNI
10.07.2026 20:13:32 GMT+02:00