



TRIBUNALE DI MASSA

Liquidazione Giudiziale n. 24/2024

Giudice Delegato: Dott. Giulio Lino Maria Giuntoli

Curatore: Dott. Simone Guido Pelliccia

AVVISO DI VENDITA A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 216 CCII

II° esperimento

Il sottoscritto Simone Guido Pelliccia, Dottore Commercialista con Studio in 54033 - Carrara (MS), Via Passo Volpe nr. 110 (CF: PLLSNG71D25B832A; PEC: simone.pelliccia@pec.it), nominato Curatore nella procedura di **Liquidazione Giudiziale LG n. 24/2024** in epigrafe;

AVVISA

Che a decorrere **dal giorno 01 Dicembre.2026 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 03 Dicembre 2026 (con termine alle ore 12:00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it del seguente lotto:

LOTTO 1: Trattasi di compendio immobiliare situato nel Comune di Massa, località Marina, composto da n. 2 unità, così identificate presso il NCEU di detto comune:

- 1) Foglio 149, particella 386, sub 4, z. c. 1, cat. A/10, classe 3, consistenza n. 2 vani, rendita catastale euro 576,37;
- 2) Foglio 149, particella 386, sub 34, z. c. 1, cat. D/8, rendita catastale euro 1.504,00.

NOTE: Si precisa che l'immobile di cui al punto 2. trattasi di porzione di u.i.u. unita di fatto con quelle al foglio 149 mappale 386 sub. 35 e 36 (di proprietà di terzi); rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai soli fini fiscali. Rettifica classamento sopralluogo del 29/11/07.

Il Lotto è composto da due unità immobiliari al piano terra: la prima (sub.4) ha accesso sul prospetto lato monti del fabbricato su cui si apre con una vetrata con profilo in alluminio in cui è ricavata la porta di accesso. Internamente la porzione è composta da un unico

ambiente con pianta a L e da un piccolo ambiente, originariamente un bagno, in cui sono collocati i quadri elettrici e da cui partono alcune linee di alimentazione anche per l'altra unità adiacente.

L'altra unità (sub.34) ha anch'essa accesso diretto dall'esterno; entrando si accede ad un corridoio su cui si aprono un piccolo ufficio, l'ingresso ad un antibagno che distribuisce ad uno spogliatoio e ad un bagno; di fronte all'ingresso vi è un ulteriore corridoio da cui si accede ad un piccolo magazzino, con adiacente un piccolo locale tecnico.

Il tutto come meglio individuato, descritto e specificato nella perizia del nominato stimatore Arch. Roberto Carra qui allegata e richiamata come parte integrante.

- PREZZO BASE: € 234.000,00;
- OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 175.500,00;
- CAUZIONE: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: € 5.000,00

COMUNICA

- 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.
- 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 dell'atto 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 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.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale.
- 10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare". Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo base indicato per il relativo Lotto nell'avviso di vendita. Offerte inferiori al prezzo base verranno considerate inammissibili. In ogni caso, la presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto formulata on line con le modalità sopra indicate, anche se non espressamente previsto nella relativa modulistica e/o form on line da compilare, comporta automaticamente la dichiarazione di aver preso visione ed accettarne delle condizioni di vendita, ivi inclusa l'inoperatività delle norme concernenti la garanzia per vizi e/o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c..

- 11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.
- 12) 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).
- 13) 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. L'Istituto procederà alla vendita del bene o del lotto previo incasso dell'intero prezzo, con aggiudicazione in favore di chi al termine della gara risulterà aver presentato l'offerta maggiore; il pagamento del saldo del prezzo dovrà avvenire mediante: Bonifico sul c/c appositamente indicato. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico esclusivo dell'aggiudicatario; qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla, oltre al prezzo di aggiudicazione, dovendosi intendere il Prezzo base non comprensivo di tale valore.
- 14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità.
- 15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata.
- 16) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari ad almeno il 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: LG 24/2024 Lotto n° 1 (indicando il numero del Lotto) 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.**

- 17) 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, 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.
- 18) Che le somme incamerate 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.
- 19) Che il Commissionario, per l'attività svolta, oltre ad eventuali spese sostenute/documentate, porrà a carico dell'acquirente i propri compensi, calcolati in percentuale sul prezzo di aggiudicazione, così come specificato: fino ad euro 150.000: 3 % oltre Iva; da euro 150.001 a euro 700.000: 2% oltre Iva; oltre 700.000: 1,5% oltre Iva.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico esclusivo dell'aggiudicatario, di talché ogni offerta presentata si intenderà automaticamente presentata oltre il corrispondente importo per oneri fiscali, come previsti dalla Legge e applicabili al caso specifico dell'offerente; pertanto, qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte sarà tenuta a versarla direttamente alla Curatela che provvederà a esigerla e quantificarla con l'emissione di relativa fattura di vendita, oltre al prezzo di aggiudicazione dovuto a saldo, dovendosi intendere il Prezzo base non comprensivo di tale valore.
- 20) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione** dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque **entro e non oltre il termine essenziale/perentorio del quindicesimo giorno lavorativo successivo al termine della gara (al fine del computo dei termini si precisa che se il termine**

scade di sabato, domenica o altro giorno festivo, lo stesso si considera prorogato al giorno non festivo immediatamente successivo) ovvero dall'aggiudicazione sul conto corrente intestato a: **EDICOM SERVIZI SRL IBAN IT90E0326804607052737800862 Banca Sella Spa** o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate dal portale).

- 21) 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.
- 22) 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 S.p.A., per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto.
- 23) Che qualora la Curatela 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 della Curatela, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate.
- 24) 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.
- 25) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite email/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta.

- 26) 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.
- 27) 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.
- 28) 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.
- 29) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.; in ogni caso, la partecipazione alla procedura di vendita è intesa come dichiarazione di conoscenza e di gradimento dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, che vengono acquistati come visti e piaciuti, senza alcuna garanzia da parte della procedura concorsuale per eventuali vizi o mancanze di qualità o conformità alle norme vigenti, anche se non segnalati ed indicati nella perizia del nominato stimatore Arch. Roberto Carra.

La partecipazione alla procedura di vendita comporta la consapevolezza che eventuali adeguamenti tecnici e/o amministrativi (ivi compresi licenze, abilitazioni, nulla osta, permessi, autorizzazioni di privati al transito su strada altrui etc.), resi necessari prima del legittimo e conforme a Legge utilizzo dei beni facenti parte del Lotto e per tali imposti dalle normative vigenti, quali, a mero titolo esemplificativo, quelle in ambito di prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro, di legittimo titolo alla circolazione su strada, di tutela ecologica ed ambientale, di sanità ed igiene, ed in generale di ogni altra disciplina normativa tecnica o amministrativa che ne imponga l'adeguamento, di conseguenza, saranno a carico esclusivo

dell'acquirente/definitivo aggiudicatario, che ne sopporterà qualsiasi spesa ed onere, con esonero della procedura fallimentare al riguardo. Di conseguenza, la Curatela non assume alcuna garanzia né responsabilità né per l'esistenza e validità di detti titoli, né per la trasferibilità o subentro dell'acquirente nella titolarità, né per la sussistenza, in capo all'acquirente medesimo, dei requisiti per la loro acquisizione e per l'utilizzo dei beni. Pertanto, nessuna responsabilità potrà essere ascritta alla Curatela in caso di diniego degli Enti preposti, o comunque di soggetti terzi, al trasferimento o al subentro nei titoli per l'utilizzo dei beni, o per il rilascio di nuovi titoli abilitativi.

- 30) 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.
- 31) 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 .
- 32) Tutte le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà, ivi comprese le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti, così 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, ecc... sono a carico dell'aggiudicatario. Si precisa che per l'atto notarile, il Notaio dovrà essere individuato tra i professionisti con sede nella provincia di Massa Carrara.
- 33) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo e saranno eseguite ed effettuate ad esclusiva cura ed esclusive spese dell'aggiudicatario, che le assume incondizionatamente a proprio carico nel momento in cui diviene aggiudicatario. Non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.
- 34) 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).
- 35) 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.

- 36) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria.
- 37) 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..
- 38) 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 .
- 39) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Massa Carrara, 30.09.2026

Il Curatore

Dott. Simone Guido Pelliccia



Pelliccia Simone
Guido