



TRIBUNALE DI MASSA

Sezione Fallimentare

**ORDINANZA DI VENDITA**

Fallimento: \_\_\_\_\_ Numero/Anno: 3/2019

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Pellegri**

Curatore Fallimentare: **Dott. Lorenzo Interlandi**

\*\*\*

Il Giudice Delegato

- Vista l'istanza presentata dal Curatore fallimentare.
- Esaminata la documentazione in atti.
- Visto il programma di liquidazione approvato.
- Letti gli artt. 107 e seguenti della Legge fallimentare.

**AUTORIZZA**

e

**ORDINA**

La vendita mediante la procedura di

**VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ  
SINCRONA TELEMATICA**

Secondo le modalità previste dal Codice di procedura civile

In un **UNICO LOTTO** dell'immobile così composto:

Diritto di 1/1 piena proprietà su fabbricato ad uso laboratorio artigianale (categoria catastale C/3) sito in Comune di Carrara (MS), frazione Avenza, Via Covetta 49/b censito al Catasto Fabbricati di Carrara al foglio 69:

- Particella 554,
- zona cens. 1,
- categoria C/3, classe 7,
- piano Terra,
- Consistenza 397 m2,
- Sup. Catastale 389 m2,
- rendita € 2.091,34.
- Sceda catastale: Prot. 1694 del 29 settembre 1988



## CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita telematica avrà luogo con modalità sincrona presso le stanze del Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo Giustizia, piano 1, dinanzi al Curatore fallimentare Dott. Lorenzo Interlandi, tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) alle seguenti condizioni:

### LOTTO UNICO:

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO: 173.000,00** (euro centosettantatremila/00)

**OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA): EURO 129.750,00** (euro centoventinovemilasettecentocinquanta/00).

**CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto

**RILANCIO MINIMO DI GARA IN AUMENTO:** come da ordinanza.

**IBAN: IT65 E061 7524 5100 0008 2551 580**

### DESCRIZIONE LOTTO

Quota di 1/1 di piena proprietà di un vecchio fabbricato ad uso laboratorio artigianale censito al Catasto Fabbricati di Carrara come sopra indicato e situato in Via Covetta n. 49/b, località Avenza - Carrara (MS) in zona mista ad uso residenziale/commerciale, a cui si intervallano civili abitazioni con verde privato a capannoni ad uso artigianale/commerciale.

Il capannone di cui trattasi è composto da un solo piano fuori terra e sorge a livello stradale, occupa una superficie in pianta lorda di circa mq. 310,00 suddivisa internamente in due principali zone/compartimenti:

- una zona di lavorazione avente una superficie netta di circa mq. 183,00;
- una zona di stoccaggio materiale avente una superficie netta di circa mq. 113,60.

Esternamente, in aderenza sulla facciata lato sud ed all'interno dell'area di proprietà esclusiva, è posizionata una tettoia adibita a ricovero materiali di circa mq. 41,00;

Il tutto è corredato da area di pertinenza in proprietà esclusiva sviluppata davanti alla facciata lato sud, avente una superficie di circa mq. 121,00 destinata a piazzale e zona di manovra a servizio dell'attività.

Sempre di proprietà, ma all'esterno del lotto recintato, fa parte del bene anche la striscia di terreno larga circa mt. 3,50/3,60 e lunga mt. 28,00 circa, che corre come tutto il confine lato Massa, fino a raggiungere il fosso. Su detta striscia, insiste anche il passo privato di accesso al bene.

**Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo migliori descrizioni e più esatti confini, come da relazione tecnica in atti e/o allegati a firma del perito Geometra Luigi Chioni, ai quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, e disponibili per la consultazione sui**



siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it) e che l'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione.

**Per il suddetto immobile si evidenzia quanto segue:**

- che per la conformità urbanistica e catastale si fa riferimento alla perizia di stima redatta dal Geometra Luigi Chioni in data 18/07/2019;
- che l'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli come analiticamente indicate nella citata relazione di stima del Geometra Luigi Chioni;
- che non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio dell'immobile;
- che non viene data nessuna garanzia in relazione alla conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi;
- che 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;
- che la descrizione dell'immobile deve intendersi come riferita al momento di stesura della Perizia estimativa redatta del Geometra Luigi Chioni.

**CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- La vendita è a corpo e non a misura. Qualsivoglia differenza, anche di misura, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati, l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.
- 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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.
- Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramenti, laddove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario.
- Non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio dell'immobile.
- 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.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le



- visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.
- L'atto di trasferimento verrà predisposto da un Notaio, individuato dall'aggiudicatario in accordo con il Curatore, i cui onorari saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.
  - 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, le spese per la cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli saranno a carico del soggetto aggiudicatario.
  - Ricevute le note di registrazione e la copia della nota di trascrizione dell'atto notarile di trasferimento il curatore potrà procedere a consegnare l'immobile all'aggiudicatario; nel caso in cui al momento della consegna dell'immobile in favore dell'aggiudicatario siano presenti beni mobili personali o beni mobili non acquisiti all'attivo e non ritirati dalla proprietà, sarà nominato custode dei medesimi lo stesso aggiudicatario; del momento dell'immissione in possesso dell'aggiudicatario dovrà essere redatto processo verbale con allegata sintetica descrizione dei beni mobili ivi giacenti anche a mezzo di immagini fotografiche. Sarà poi ad esclusiva cura dell'aggiudicatario l'attivazione delle procedure previste dalla legge volte ad intimare il ritiro dei citati beni nei confronti dei proprietari. In ogni caso saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessari per la liberazione dell'immobile dai beni mobili eventualmente ivi giacenti al momento della consegna.

### **MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA**

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

**PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA:** [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

**REFERENTE DELLA PROCEDURA:** Dott. Lorenzo Interlandi

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

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

**L'offerta telematica dovrà essere compilata** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile **accedere dal portale [www.garavirtuale.it](http://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".**

**L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.**

In alternativa, sarà 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 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 DPR 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 (questa modalità di 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. 32/2015).

## 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.

L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta. Pertanto:

**1. L'offerente che intenda 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 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (art. 571 c.p.c. primo comma ognuno tranne il debitore è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma). La procura deve essere 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,** uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta tramite la propria casella di posta elettronica certificata e gli altri offerenti devono rilasciare procura speciale all'offerente presentatore ai sensi dell'art. 12, comma 5, ultimo periodo D.M. 32/15 (la procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine" ex art. 12, comma 4, quarto periodo D.M. 32/15).

In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti all'offerente titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (cioè della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15) allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, sarà concretamente operativa; **se nessuno tra gli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale** (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine ex art. 12, comma 4, quarto periodo D.M. 32/15) **ad un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**

Il presentatore – titolare della PEC ordinaria – compilato il modulo web "Offerta Telematica", firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la



forma di "offertaintegrale.xml.p7m"). A questo punto, il modulo web "Offerta Telematica" elabora i dati inseriti dal presentatore e salva l'offerta, temporaneamente, in un'area riservata.

In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. Il modulo web "Offerta Telematica" rende, quindi, disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. "offerta1234567.zip.p7m") e la invia al presentatore tramite email. Detta email contiene "URL" e chiave di accesso che consentono al presentatore di recuperare e scaricare nei "download" l'offerta telematica completa (in formato zip.p7m).

**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 D'ACQUISTO

**L'OFFERTA DI ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:**

- La denominazione, il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, sede, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente 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, 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di 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 del codice civile, allegandola all'offerta.
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (posta elettronica certificata) 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 - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese rilasciato dalla C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e 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 di acquisto **DEVE** inoltre contenere:



- indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed 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 (**detto termine soggetto a sospensione nel periodo 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 ai gg 120, il termine per il saldo 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 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 e sul quale il Curatore provvederà eventualmente a riaccreditare la cauzione in caso di mancata aggiudicazione;**
- 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 e di indirizzo email ordinario ove ricevere le comunicazioni previste;
- **la dichiarazione di aver preso visione del contenuto della perizia di stima agli atti, con riferimento, in particolar modo, alla situazione urbanistica e tecnica dell'immobile;**
- **la dichiarazione di accettazione dell'obbligo di realizzare, a propria cura e spese, tutti gli adempimenti che si rendessero necessari a rendere conforme alla legge e/o ad eventuali regolamenti ciò che eventualmente non lo fosse (conformità urbanistica dell'immobile, conformità tecnica degli impianti, ecc.);**
- **la dichiarazione di presa coscienza dell'esistenza delle formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile quali risultano dalla perizia di stima agli atti, la cui cancellazione avverrà a propria cura e spese.**

#### **ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI:**

- copia del documento d'identità e copia 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 di 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, del codice civile, allegandola all'offerta;
- 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) 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, in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate "PRECISAZIONI";
  - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;
  - 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 e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

### **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 alla Procedura fallimentare "FALLIMENTO 3/2019 DI ORLANDI EDILIZIA SRL UFF FALL MS" al seguente IBAN IT65 E061 7524 5100 0008 2551 580.**

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "FALLIMENTO 3/2019 DI ORLANDI EDILIZIA SRL UFF FALL MS cauzione", dovrà essere effettuato 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 fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il Curatore 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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

Il Curatore viene quindi autorizzato fin d'ora a restituire, mediante appositi bonifici bancari, ai soggetti offerenti non aggiudicatari gli importi dagli stessi versati a titolo di cauzione con prelevamento dal conto corrente intestato alla procedura fallimentare.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della





validità e dell'efficacia della medesima.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://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, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

### **IN CASO DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile:

- se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- se l'offerta sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che, il curatore ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente in verbale).

### **IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**

**Il Curatore procederà ad avviare - gara telematica con modalità SINCRONA**

- Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con 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, quindi, 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 referente della procedura e di tutti gli offerenti.
- Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
- In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line **offerte in aumento** tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- **L'aumento minimo del rilancio** sarà in misura pari: ad **Euro 1.000,00** per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad **Euro 2.000,00** per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 e sino ad Euro 120.000,00; ad **Euro 3.000,00** per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00 e sino ad Euro 200.000,00; ad **Euro 5.000,00** per gli immobili con valore d'asta superiore ad



euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro **10.000,00** per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

- La gara avrà inizio nel momento in cui il Curatore avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.
- Alla conclusione della gara, il Curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- a) maggior importo del prezzo offerto;
- b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- d) a parità, altresì, di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Nel caso non siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito nell'avviso di vendita o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art 571 c.p.c. oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572, comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, il Curatore fallimentare procederà ad effettuare altri 2 (due) nuovi esperimenti di vendita secondo le direttive di cui alla presente ordinanza e previa determinazione di un prezzo base d'asta di volta in volta inferiore del 25% a quello precedente.

#### **Si precisa inoltre:**

- 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 Ministro della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal Curatore;
- 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° 32/2015, 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 irrevocabile sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di



cauzione), nel termine indicato nell'offerta, 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 Curatore un assegno circolare non trasferibile intestato a **"FALLIMENTO 3/2019 DI ORLANDI EDILIZIA SRL UFF FALL MS"**.

Come previsto dall'art. 585, comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante consegna al Curatore di un assegno circolare non trasferibile intestato a **"FALLIMENTO 3/2019 DI ORLANDI EDILIZIA SRL UFF FALL MS"**.

**Il termine per il saldo prezzo (soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;** in caso di omessa indicazione del termine o nel caso i cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, 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 (bonifico bancario o assegno circolare) l'aggiudicatario dovrà versare, con tre versamenti distinti:

- le somme dovute per le imposte di registro e/o IVA, (se dovuta come per legge);
- le somme dovute per le imposte ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico (come indicatagli dal Curatore);
- le somme necessarie alla cancellazione/restrizione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (come indicatagli dal Curatore).

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, oltre agli onorari notarili, anche tutte le spese conseguenti alla vendita, gli oneri fiscali e quelli legati alla registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento, alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli presso i Pubblici Uffici, i cui importi, modalità di pagamento e tempi saranno comunicati dal Curatore.

La cancellazione/restrizione delle iscrizioni e trascrizioni 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 curatore che dovrà farsi inviare dal Notaio l'elenco dettagliato degli annotamenti pregiudizievoli.

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

Degli assegni ricevuti con indicazione della data di emissione, numero assegno e importo dovrà essere fatta menzione nell'atto di trasferimento.

Copia dell'atto notarile di trasferimento, degli F24 ed F23 relativi alle imposte e cancellazioni, della nota di registrazione all'Agenzia delle Entrate, delle note di trascrizione e di cancellazione delle annotazioni pregiudizievoli, dovranno essere rimesse a cura del



Notaio al curatore che a sua volta le depositerà nel fascicolo telematico di cancelleria.

**Se il saldo prezzo non viene depositato nel termine stabilito, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; il curatore procederà a fissare un nuovo esperimento di vendita.**

Si precisa che se il prezzo che si ricava dalla nuova vendita è pari o superiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente subisce esclusivamente la confisca della cauzione. Nell'ipotesi in cui il prezzo che si ricava dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, è inferiore a quello conseguito nella vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto anche al pagamento della differenza, ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c., tra il prezzo di aggiudicazione della vendita precedente e quello della nuova vendita unito alla cauzione confiscata.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, 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 procedura.

#### **DISPONE ALTRESÌ**

- che a norma dell'art. 490 c.p.c. dell'avviso di vendita dovrà essere data pubblica notizia, **almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita**, sul:
  - o Portale del Ministero della Giustizia in area pubblica denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**";
  - o Sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), sui relativi siti correlati [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e sulla relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it)
- Che l'avviso dovrà essere pubblicato per estratto su:
  - o Quotidiano "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa (solo relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad euro 50.000,00);
  - o Quotidiano "La Nazione" edizione di Massa Carrara nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
  - o Free press "Rivista Aste giudiziarie Tribunale di Massa" e "Rivista Aste Giudiziarie edizione Lombardia"
  - o Redazione di scheda informativa su "canale aste" – web TV servizi di pubblicità complementare: [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);
  - o servizio "Gestionale Aste" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.
- Che la richiesta di visionare il bene immobile nonché maggiori notizie ed informazioni potranno essere assunte rivolgendosi, previo avviso telefonico, presso lo Studio del Curatore fallimentare Dott. Lorenzo Interlandi (in Carrara (MS), Piazza 2 Giugno n.14, telefono 0585/73615, email [interlandi.lorenzo@gmail.com](mailto:interlandi.lorenzo@gmail.com), PEC [lorenzo.interlandi@legalmail.it](mailto:lorenzo.interlandi@legalmail.it)).

Massa 25.11.2019

Il Giudice Delegato

Dott. Alessandro Pellegri

