

TRIBUNALE DI MASSA

Sezione Fallimenti

Concordato Preventivo n. 6/2014

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

ORDINANZA DI VENDITA

VISTA l'istanza presentata dal liquidatore giudiziale;

LETTI gli artt. 107 e segg. L.f.;

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Prezzo base: € 607.500,00 (seicentosestemilacinquecento/00).

Offerta minima ammissibile: € 455.625,00 (quattrocentocinquantacinquemilaseicentoventicinque) pari al 75% del prezzo base d'asta.

Diritto reale posto in vendita: Diritto della piena proprietà.

Cauzione: Almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 10.000,00 (diecimila/00).

Oggetto: compendio aziendale, costituito da una porzione di fabbricato ad uso uffici (essendo il rimanente di proprietà del Comune di Carrara), sito nel Comune di Carrara (MS), Località Avenza, Via Giovan Pietro n. 2. La proprietà comprende l'intera porzione del fabbricato lato La Spezia, sviluppata su quattro piani fuori terra, oltre ad uno interrato, ed il piano primo e secondo della porzione di fabbricato lato Viareggio. Le unità immobiliari in esame risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Massa

Carrara, Servizi Catastali del Comune di Carrara (MS), Catasto Fabbricati:

- al Foglio 81, mappale 346, subalterno 2, zona censuaria 1, categoria B/4, classe 6, consistenza 2.852 mc, superficie catastale 703 mq, Rendita Catastale Euro 4.124,22;

- al Foglio 81, mappale 346, subalterno 5, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 121 mq, Rendita Catastale Euro 1.812,76;

- al Foglio 81, mappale 346, subalterno 6, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 5, consistenza 8 vani, superficie catastale 232 mq, Rendita Catastale Euro 3.222,69.

Il compendio immobiliare costituisce parte di un corpo di fabbrica avente quattro piani fuori terra oltre un piano interrato, caratterizzato da una intelaiatura di campate in cemento armato identiche per concezione e consistenza. In corrispondenza dei piani interrato, terra e primo, il fabbricato è costituito da due corpi separati, divisi tra loro da un ampio passaggio carrabile. All'altezza del secondo piano le due porzioni di fabbricato si uniscono a formare un'unica sagoma lineare, sempre mantenendo una loro separazione interna. L'immobile dispone di più accessi pedonali ubicati sia su Via Giovan Pietro sia nella corte posta sul retro del fabbricato, lato monti, in corrispondenza del parcheggio pubblico; tali ingressi conducono direttamente agli uffici a piano terra ed ai vani scala ed ascensore di collegamento con i piani superiori.

Al momento della stesura della perizia di stima redatta dal C.T.U., Arch. Luca Martini, la porzione di fabbricato lato La Spezia (subalterno 2) risultava adibita ad uffici, mentre i subalterni 5 e 6 nella porzione lato Viareggio risultavano inutilizzati dalla proprietà e di fatto nel possesso del comune di Carrara, mentre ad oggi l'intero compendio risulta non utilizzato e libero da persone.

Per un maggiore dettaglio, come riportato anche in perizia originaria e successive integrazioni, dal C.T.U., Arch. Luca Martini, si fornisce la descrizione dei singoli subalterni costituenti l'intero lotto n. 1:

- **Subalterno n. 2:** trattasi dell'intera porzione di fabbricato lato La Spezia, sviluppata su quattro piani fuori terra oltre ad uno interrato. Il piano interrato attualmente inutilizzato e

precedentemente adibito ad archivio, ha una superficie lorda di circa 169 mq ed un'altezza interna pari a circa 2.40 mt. Al suo interno è suddiviso in cinque locali magazzino rifiniti al grezzo, accessibili da un vano scala posto sul lato Viareggio, ed un piccolo disimpegno. Attualmente l'intero piano appare in cattivo stato di conservazione e manutenzione. Il piano terra, di superficie lorda pari a circa 158,80 mq e altezza interna variabile compresa tra 2,93 mt e 3,65 mt circa, risulta costituito da due locali ad uso ufficio con accesso indipendente da Via Giovan Pietro, da una portineria e un vano scala accessibili da un terzo ingresso posto su Via Giovan Pietro ed uno sul retro, ed infine da due locali ad uso magazzino accessibili dal retro. A servizio dell'ufficio verso La Spezia è presente un piccolo bagno con annesso antibagno (lo stesso è direttamente collegato con il piano superiore mediante un vano scala di servizio posto lato monti). Il primo piano, di superficie lorda pari a circa 158,80 mq ed altezza interna di 2,97 mt, accessibile sia dal vano scala principale (lato Viareggio) che da quello secondario lato (La spezia), è costituito da un lungo corridoio rettilineo sul quale si affacciano i locali ad uso ufficio (tre lato Via Giovan Pietro e due lato monti), un locale CED ed un bagno. Il secondo piano, di superficie lorda pari a circa 156,50 mq e altezza interna di 2,97 mt, accessibile dal vano scala principale, è anch'esso costituito da un lungo corridoio rettilineo lungo il quale sono distribuiti i locali ad uso ufficio ed i servizi igienici con antibagno. Il terzo piano, di superficie lorda pari a 186,70 mq e altezza interna di 2,97 mt circa, accessibile dal vano scala principale posto a lato Viareggio, è costituito come i precedenti, da un corridoio centrale suddiviso in due parti, lungo il quale si affacciano tre locali ad uso ufficio, un'ampia sala riunioni, un ripostiglio ed un disimpegno che conduce a due bagni, ed infine, lato Viareggio, due locali adibiti ad archivio con un piccolo locale centralino.

I piani fuori terra sono dotati di impianto elettrico, prevalentemente sottotraccia, di impianto idrico e termico centralizzato di tipo tradizionale con radiatori e caldaia alimentata a gas metano, integrato in parte da un impianto di climatizzazione caldo freddo. Il piano interrato è dotato di impianto elettrico fuori traccia. Per quanto riguarda gli impianti a servizio

dell'immobile non sono stati reperiti i certificati di conformità previsti dalle vigenti normative.

- **Subalterno 5:** tale unità immobiliare corrisponde al piano primo della porzione di fabbricato lato Viareggio ed ha una superficie lorda di circa 122,00 mq ed un'altezza interna pari a circa 2,97 mt. L'immobile, che risulta inutilizzato ed in evidente stato di degrado, è composto da un ingresso con vano ascensore, tre ampi locali, un ripostiglio e due servizi igienici con annesso antibagno, il tutto distribuito lungo un corridoio posto nella mezzeria del piano.

- **Subalterno 6:** l'immobile corrisponde al secondo piano della porzione di fabbricato lato Viareggio, ha una superficie lorda di circa 215 mq ed un'altezza interna pari a circa 2,97 mt ed è costituito da sei ampi locali (quattro lato La Spezia e due lato Viareggio) separati da un ampio ingresso con vano ascensore, il tutto distribuito lungo un corridoio posto nella mezzeria del piano. Risultano, inoltre, presenti anche un ripostiglio e due servizi igienici con annesso antibagno.

I piani di cui al Sub. 5 e 6 sono dotati di impianto elettrico, prevalentemente sottotraccia, di impianto idrico e termico centralizzato di tipo tradizionale con radiatori e caldaia alimentata a gas metano ubicata in apposito locale esterno.

A differenza della porzione di fabbricato lato La Spezia (subalterno 2), i piani di cui ai subalterni 5 e 6 sono serviti oltre che dal vano scala anche da un ascensore e presentano un mediocre stato di conservazione.

CONFINI: L'intero lotto n. 1 confina con Via Giovan Pietro lato mare, con il mappale 314 (parcheggio pubblico) lato monti e lato La Spezia (nord-ovest), con il mappale 379 lato Viareggio (sud-est), salvo se altri.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Come riportato dal C.T.U., Arch. Luca Martini, per l'immobile in esame è stato rinvenuto

solamente il permesso di costruire n. 283 del 12/12/1967 relativo al progetto di sopraelevazione del fabbricato sede dell'A.C.S.P.M. (azienda carrarese servizi pubblici municipali). Non essendo stato possibile rintracciare l'atto con cui è stato realizzato il fabbricato in questione, si presume che il permesso di costruzione n. 283 per la sopraelevazione sopra menzionata, sia stato rilasciato dal Comune di Carrara in virtù di uno stato preesistente legittimo. E', inoltre, stata presentata in data 18/01/2013 prot. 3193 una "comunicazione interventi di manutenzione straordinaria art. 80, comma 2, lettera a) Legge Regione Toscana n. 1/2005" che riguardava la riqualificazione dei pluviali e il ripristino di alcune porzioni di cemento faccia vista e di alcune porzioni di intonaco esterno. Ad integrazione di quanto sopra, il C.T.U., Arch. Martini, nel proprio elaborato del 12.12.2017, ha precisato che, è stato possibile reperire l'atto del Notaio stipulato nell'anno 2003 con cui gli immobili sono pervenuti alla società concordataria; tuttavia, verosimilmente, il complesso edilizio fu edificato direttamente dal Comune di Carrara. Infatti, come si evince nel Permesso di Costruzione n. 283 del 1967, il Comune di Carrara, nella persona del Sindaco, risultava essere l'intestatario dell'autorizzazione ad edificare, ovvero autorizzato ad effettuare la "sopraelevazione del fabbricato sede dell'A.C.S.P.M.". Dal confronto tra lo stato di fatto degli immobili e l'ultimo atto urbanistico riportante la consistenza dell'immobile (permesso di costruire n. 283 del 12/12/1967 relativo alla sopraelevazione del fabbricato sede dell'A.C.S.P.M.), il C.T.U. ha, poi, riscontrato che il piano oggetto della sopraelevazione non è mai stato realizzato.

L'intero suddetto lotto risulta libero da persone.

LOTTO 2

Prezzo base: € 153.141,00

Offerta minima ammissibile: € 114.856,00 (pari al 75% del prezzo base d'asta).

Diritto reale posto in vendita: piena proprietà superficaria (diritto di superficie).

Cauzione: Almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (tremila/00).

Oggetto: immobile sito nel Comune di Aulla (MS), Piazza Pietro Nenni/Piazza Antonio Gramsci, costituito da un fabbricato in parte ad uso uffici ed in parte ad uso commerciale. Tale immobile sorge su di un terreno di proprietà del Comune di Aulla, di cui la società concordataria è titolare del diritto di superficie fino al 22.03.2100. Il compendio aziendale, a seguito della presentazione di un aggiornamento catastale da parte del C.T.U., risulta attualmente censito (come riportato dal C.T.U. nella perizia integrativa datata 12.12.2017), presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Massa Carrara, Servizi Catastali del Comune di Aulla (MS), Catasto Fabbricati:

- al Foglio 22, mappale 1370, subalterno 3, categoria C/1, classe 9, consistenza 122 mq, superficie catastale 124 mq, Rendita Catastale Euro 2.791,24;
- al Foglio 22, mappale 1370, subalterno 4, categoria A/10, Classe U, vani 2,5, superficie catastale 30 mq, Rendita Catastale Euro 710,13;
- al Foglio 22, mappale 1370, subalterno 5, Bene comune non censibile (portico);
- al Foglio 22, mappale 1370, subalterno 6, Bene comune non censibile (corte).

Infatti, come riportato nel proprio elaborato, il C.T.U., Arch. Luca Martini evidenziava come, da ricerche effettuate presso l'ufficio provinciale di Massa Carrara dei servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate, era emerso che la planimetria catastale, prot. n. MS00981 del 01/12/2003, che faceva riferimento ad un'unica unità immobiliare, fosse stata dichiarata inidonea a seguito del sopralluogo da parte dell'Agenzia sopra citata che aveva rilevato due unità immobiliari anziché una e che, pertanto, si rendeva necessaria la presentazione di nuove planimetrie. Tale pratica è stata eseguita dal C.T.U. ed ha portato alla soppressione dei subalterni 1 e 2 ed alla contestuale creazione dei subalterni 3, 4, 5 e 6 come sopra meglio specificati.

Il compendio immobiliare comprende un fabbricato a pianta regolare sviluppato su unico piano fuori terra, della superficie lorda di circa 179,00 mq con un porticato, lungo tutto il perimetro di superficie lorda pari a 148,00 mq, che, nella porzione posteriore, è delimitato

con rete in ferro zincato. Tale immobile, destinato in parte ad uffici ed in parte ad area ristoro, con bar, cucina e servizi, sorge su una corte adibita a parcheggio di proprietà del Comune. L'edificio versa attualmente in condizioni di degrado ed abbandono e necessita di opere di risanamento.

Al suo interno il fabbricato è suddiviso in due unità mediante una parete in cartongesso: la prima, a nord, ospita due locali ad uso ufficio con servizio igienico, nella seconda, a sud, sono presenti un'area bar/ristoro dotata di un'ampia sala, una cucina con annesso vano dispensa, un locale spogliatoio con bagno riservati al personale e servizi igienici. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed impianto idraulico. L'impianto termico in parte è di tipo tradizionale ed in parte è costituito da un sistema di climatizzazione caldo freddo. Per quanto riguarda gli impianti a servizio dell'immobile non sono stati reperiti i certificati di conformità previsti dalle vigenti normative.

CONFINI: L'intero lotto n. 2 (mappale 1370) confina su tutti i lati con il mappale 1192, di proprietà del Comune di Aulla, salvo se altri.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Come riportato dal C.T.U., Arch. Luca Martini, l'immobile è stato costruito dalla società concordataria su di un terreno di proprietà del Comune di Aulla; relativamente a detto terreno la società concordataria è titolare del diritto di superficie fino al 22.03.2100. Il diritto di superficie è stato a suo tempo costituito sul terreno identificato all'N.C.T. Foglio 22, mappale 1336, successivamente soppresso e sostituito dall'attuale mappale 1370. In merito a detto terreno vi è da evidenziare come, a seguito di richiesta presentata in data 03.09.2011 da parte della società concordataria, il Comune di Aulla (Protocollo 0015305 del 29.09.2011), dichiarava che "per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà dell'immobile sito in Aulla Piazza Nenni distinto all'N.C.E.U. con il Foglio n. 22 mappali n. 1370, ai sensi di quanto stabilito dalla Giunta Comunale con delibere n.

125/2010 e 158/2010, codesta società dovrà provvedere al versamento del corrispettivo di Euro 9.146,03 ... oltre alle spese per la stipula della convenzione”.

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 47/2000 del 27.07.2000 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 30/2001 del 07.06.2001. Successivamente, per la divisione interna dell'immobile, è stata presentata la DIA n. 672/03.

Il C.T.U. segnala che dal confronto tra lo stato di fatto e l'ultimo atto urbanistico (DIA 672/03), la parete relativa alla divisione interna dell'immobile risulta avere un'altezza di mt 3,00 anziché di mt 2,00 come rappresentato nei grafici allegati alla suddetta DIA; pertanto si renderà necessario presentare una sanatoria al riguardo.

Il suddetto lotto risulta libero da persone.

LOTTO 3

Prezzo base: € 78.891,00 (settantottomilaottocentonovantuno/00)

Offerta minima ammissibile: € 59.169,00 (cinquantanovemilacentosessantannove/00) pari al 75% del prezzo base d'asta.

Diritto reale posto in vendita: Diritto della piena proprietà.

Cauzione: Almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (duemila/00).

Oggetto: compendio immobiliare sito nel Comune di Pontremoli (MS), località Novoleto, costituito da un fabbricato rurale ed alcuni terreni circostanti, di diversa natura e consistenza. Come precisato dal C.T.U. Arch. Luca Martini, poiché il Fabbricato rurale, identificato con il Mappale 38, nonostante l'obbligo imposto dalla normativa vigente, non risultava dichiarato al Catasto Fabbricati, si è reso necessario procedere alla regolarizzazione mediante la presentazione di tipo mappale, elaborato planimetrico e censimento al catasto urbano come Unità Collabente. Pertanto, a seguito dell'aggiornamento, la situazione catastale degli immobili risulta la seguente:

Il fabbricato rurale risulta attualmente censito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio

Provinciale di Massa Carrara, Servizi Catastali del Comune di Pontremoli (MS), Catasto Fabbricati al Foglio 183, mappale 486, Categoria F/2 unità collabenti.

I terreni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Massa Carrara, Servizi Catastali del Comune di Pontremoli (MS), Catasto Terreni:

- Foglio 183, mappale 486, Ente Urbano superficie 681 mq;
- Foglio 183, mappale 488, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 2.181,00 mq, Reddito Dominicale Euro 5,07, Reddito Agrario Euro 2,25;
- Foglio 183, mappale 383, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 23,00 mq, Reddito Dominicale Euro 0,07, Reddito Agrario Euro 0,04;
- Foglio 183, mappale 386, qualità seminativo, classe 2, superficie 1.408,00 mq, Reddito Dominicale Euro 4,36, Reddito Agrario Euro 2,55;
- Foglio 183, mappale 389, qualità prato, classe 2, superficie 104,00 mq, Reddito Dominicale Euro 0,38, Reddito Agrario Euro 0,21;
- Foglio 183, mappale 424, qualità prato, classe 2, superficie 2.090,00 mq, Reddito Dominicale Euro 7,56, Reddito Agrario Euro 4,32;
- Foglio 183, mappale 426, qualità seminativo, classe 2, superficie 405,00 mq, Reddito Dominicale Euro 1,25, Reddito Agrario Euro 0,73.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica dei terreni si rinvia a quanto riportato in perizia dal C.T.U..

I terreni, di diversa consistenza e natura, in parte risultano adibiti a prato ed in parte sono caratterizzati dalla presenza di folte sterpaglie. Mentre il fabbricato risulta fatiscente ed in precarie condizioni di stabilità ed è costituito da due corpi connessi tra loro sviluppati su due livelli fuori terra, da un porticato e da una terrazza di copertura. Il piano terra, adibito a deposito mezzi agricoli e stalle, è composto da diversi vani e locali aperti; sul fronte di levante del corpo a sud, è presente un portico. In adiacenza ai locali aperti del corpo a nord è presente un piccolo vano.

Il primo piano, in precedenza usato come abitazione, è accessibile mediante una scala in

pietra che conduce ad un'ampia terrazza corrispondente ai locali aperti del piano terra, sulla quale si affacciano diversi vani in pessimo stato di conservazione ed un piccolo servizio igienico.

L'edificio è completamente privo di impianti e gli infissi, sia interni che esterni, laddove esistenti, appaiono vetusti e in evidente stato di degrado.

CONFINI: La proprietà in esame confina con i mappali 434, 379, 385, 384, 423 a nord, la Strada provinciale della Val di Magra ad est, i mappali 432, 427 e 425 a sud, il mappale 432 a ovest, salvo se altri.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Come riportato dal C.T.U., Arch. Luca Martini, presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontremoli non sono state rinvenute pratiche edilizie relative al fabbricato rurale. Tuttavia le ricerche presso l'ufficio cartografico della provincia di Massa Carrara hanno evidenziato la presenza dello stesso già a partire dal 1937.

Il suddetto lotto risulta libero da persone.

I beni di cui ai Lotti 1, 2 e 3 risultano analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Arch. Luca Martini in data 05.03.2014 e successive integrazioni depositate nel fascicolo d'ufficio che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne una migliore descrizione dei beni, l'esistenza di eventuali pesi e oneri, la regolarità urbanistica e quant'altro attinente ai beni medesimi.

Si precisa che:

1. La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa e successive integrazioni.
2. Ognuno, tranne il debitore è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili, personalmente, o nel caso non intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo di

procuratore legale come in seguito meglio precisato; le offerte di acquisto, una volta presentate, non potranno più essere rinunciate.

CONDIZIONI DI VENDITA

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

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- La vendita è a corpo e non a misura. Qualsiasi differenza, anche di misura, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, **anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia**, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario.
- Non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le

visure ipotecarie e catastali e dall'accettare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

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

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

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

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: www.garavirtuale.it

REFERENTE DELLA PROCEDURA: Dott. Federico Santangeletta

DISPOSIZIONI GENERALI

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

L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c. tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale www.garavirtuale.it della 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 inammissibilità, deve essere sottoscritta con firma digitale, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di

posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005. Il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (**tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015**).

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 cpc.

1. L'offerente che intende partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite PEC ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo PEC e di firma digitale.
2. Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono), il presentatore ai sensi dell'art. 571 cpc potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in "copia per immagine" ex art. 12, comma 4, quarto periodo D.M. 32/15.
3. Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente

dovranno rilasciare procura, redatta secondo le modalità indicate al punto 2, a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12, comma 5, ultimo periodo D.M. 32/15.

Il presentatore - titolare di PEC ordinaria – compilato il modulo web “Offerta Telematica”, firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di “offertaintegrale.xml.p7m”). In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. Il modulo web “Offerta Telematica” rende disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. “offerta12345.zip.p7m”). Il presentatore recupera la busta dell'offerta completa (in formato zip.p7m) tramite URL e chiave di accesso che trova al termine della compilazione dell'offerta telematica. Il file – in formato zip.p7m – dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite PEC all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO DOVRA' CONTENERE:

- i dati identificativi del soggetto offerente, cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del

deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo del prezzo); invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato della CCIAA dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto (Si precisa che, nel caso in cui nella medesima procedura vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, dovrà essere presentata una singola offerta per ciascun lotto che si intende acquistare);
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al

- 75% del prezzo base);
- il termine per il versamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale). In caso di omessa indicazione del termine, o nel caso di indicazione di un termine superiore a 120 giorni, il termine per il saldo del prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;
 - l'importo versato a titolo di cauzione;
 - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, qualora non venga fornito dall'istituto di credito il numero di CRO, dovranno essere riportati i caratteri compresi dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;
 - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
 - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e dell'eventuale presentatore a cui è stata conferita procura speciale;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo),

invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;

- se il soggetto offerente è minorenni 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- la richiesta di agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposite richieste su moduli reperibili sul sito internet www.tribunalemassa.it (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato, scansionato ed inserito tra gli allegati all'offerta di acquisto. Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 cpc.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato a "Concordato Preventivo 6/2014 Tribunale di Massa", Cod. Iban IT83 E010 0524 5010 0000 0031 707**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **"Concordato Preventivo 6/2014 Tribunale di Massa"**, dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata **inammissibile**.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente non aggiudicatario con disposizione di 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.

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 effettuate tramite il portale www.garavirtuale.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

- La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. 32/15.

IN IPOTESI 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;

IN IPOTESI DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

- in ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica sincrona, tra gli offerenti, dall'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, anche in presenza di due o più offerte di identico importo;
- la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute;
- i rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione 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; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad Euro 50.000,00 e sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad 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 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 apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà, sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
 1. maggior importo del prezzo offerto;
 2. a parità di prezzo offerto, maggior importo cauzione versata;
 3. a parità di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
 4. a parità di termine indicato per il versamento del saldo del prezzo, priorità temporale nel deposito offerta.

Nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito nell'avviso di vendita o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure qualora si verifichi una delle condizioni previste ai sensi dell'art. 572 c.p.c. o la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, il liquidatore giudiziale procederà ad effettuare 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:

- che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal Liquidatore giudiziale;
- che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- che il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo del prezzo (detratto di quanto già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta (N.B: 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 **"Concordato Preventivo 6/2014 - Tribunale di Massa"** oppure tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita dandone esplicita comunicazione al liquidatore.

In tale ultimo caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Concordato Preventivo 6/2014 - Tribunale di Massa”**. In ogni caso il termine per il versamento del saldo prezzo, soggetto a sospensione nel periodo feriale, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore a 120 giorni, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro e/o IVA (se dovuta), ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

L'atto di compravendita verrà stipulato a cura di Notaio scelto dall'aggiudicatario nella Provincia di Massa Carrara ed in accordo con il liquidatore giudiziario. Rimangono a carico dell'aggiudicatario gli onorari notarili e gli oneri connessi.

Ogni onere derivante dalla vendita/trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario, compresi quelli fiscali, nonché le spese per la registrazione, trascrizione e voltura dell'atto di vendita e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità sopra indicate per il saldo del prezzo mediante separato assegno circolare non trasferibile o bonifico bancario sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita.

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

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.

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

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.

DISPONE ALTRESI'

che 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 nonché sui quotidiani "Il Sole 24 ore", "La Nazione" edizione di Massa Carrara nelle pagine locali dedicati alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa, su Free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e "Rivista Aste Giudiziarie ed. Lombardia" e nei servizi di pubblicità complementare: www.canaleaste.it e servizio "Gestionale Aste";

- che la richiesta di visionare il bene immobile nonché maggiori notizie ed informazioni, potranno essere assunte rivolgendosi, previo preavviso telefonico, presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale, Dott. Federico Santangeletta con studio in Massa (MS), Via San G.B. La Salle, 33 tel. 0585/813634 – e-mail: fallimenti@studiosantangeletta.it – PEC federico.santangeletta@odc.ms.legalmail.it.

ASSISTENZA TECNICA

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al piano primo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Palazzo di Giustizia sito in Massa Piazza De Gasperi n° 1 è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "GRUPPO EDICOM SRL", operativo dalle ore 15 alle ore 17 dei giorni di martedì e giovedì e dalle ore 8.00 alle ore 12.00 del venerdì, recapito: 0585 488132.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Massa, ~~16 dicembre 2019~~ 08.01.2020 *Al*

Il Giudice Delegato

Dott. Alessandro Pellegrini

