

TRIBUNALE DI MASSA

Sezione Fallimenti

R.F. N.1/2018

FALLIMENTO "██████████."

GIUDICE DELEGATO: Dott. Alessandro PELLEGRINI

CURATORE: Dott. Cesare LATTANZI

La sottoscritta dott.ssa Anna Maria Carozzi, Notaio in Carrara, con studio in Piazza Matteotti n.56 (tel.058570929; fax 058570300; mail acarozzi@notariato.it; pec: annamaria.carozzi@postacertificata.notariato.it) nella qualità di professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., nella procedura in epigrafe, giusta delega del Giudice Delegato al fallimento Dott. Alessandro Pellegrini in data 27 novembre 2019

AVVISA

- che il giorno **VENERDÌ 24 APRILE 2020 ALLE ORE 10,00** presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi 1, Palazzo di Giustizia piano 1, presso l'aula delle udienze civili, o altra eventuale, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it del seguente bene, meglio descritto nella **perizia estimativa in atti a firma del dottor Roberto Serafini del 29 maggio 2018**

LOTTO UNICO: complesso aziendale di proprietà della società fallita sito in Comune di Massa (MS), via San Colombano n.7, per la cui dettagliata descrizione, relativamente ai beni che la compongono, si rimanda alla perizia del dott. Roberto Serafini del 29 maggio 2018 e alla perizia dell'Architetto Marco Bondielli del 13 aprile 2018 ivi richiamata e riportata nella medesima agli atti della procedura

PREZZO BASE: Euro 356.625,00 (trecentocinquantaseimilaseicentoventicinque/zero zero)

OFFERTA MINIMA RITENUTA AMMISSIBILE: Euro 267.468,75
(duecentosessantasettemilaquattrocentosessantotto/settantacinque)

Si precisa che il complesso aziendale in oggetto è stato ceduto in affitto alla società "██████████" con contratto di affitto di azienda per la durata di due anni autenticato nelle

firme dal Notaio Vincenzo Vettori in data 14 luglio 2017 rep.n.54.170 registrato a Empoli il 27 luglio 2017 al n.5483 serie 1T, successivamente modificato, senza che ciò abbia costituito novazione, con atto autenticato nelle firme dal Notaio Anna Maria Carozzi in data 20 novembre 2018 Rep.n.46.778 registrato a Massa Carrara il 23 novembre 2018 al n.6746/1T, relativamente al canone di affitto.

Si precisa inoltre che la società fallita ha stipulato un contratto di locazione immobiliare in data 1 febbraio 2012 registrato a Massa Carrara il 22 febbraio 2012 al n.765 serie 3, avente ad oggetto l'immobile ove viene esercitata l'azienda in oggetto, sito nel Comune di Massa, via San Colombano n.7. Tale contratto di locazione verrà ceduto ai sensi dell'art.36 della L.392/1978 e verrà data comunicazione al locatore ai sensi e per gli effetti del suddetto art.36 della L.392/1978.

Si precisa che l'azienda non ha contratti di lavoro dipendente in essere

Il tutto come meglio risulta dalla perizia di stima agli atti sopra citata alla quale si rimanda per notizie più dettagliate. La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa agli atti.

- La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano. 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 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 relativi all'immobile nel quale viene svolta l'attività, 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 sequestri e pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, saranno cancellati 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 del caso e dall'accettare il regime fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita, le imposte di registro e/o Iva di legge, se dovuta, saranno a carico del soggetto aggiudicatario.

MODALITÀ 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.ssa Anna Maria Carozzi, Notaio in Carrara

DISPOSIZIONI GENERALI

Le offerte di acquisto e i relativi documenti allegati dovranno essere depositati entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita sopra indicata, ossia entro le ore 23:59 del giorno 23 aprile 2020. 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 (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. 32/15. 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 c.p.c.

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, e 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 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, dovrà indicare se trattasi di impresa coniugale cogestita e, in tal caso, allegare 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 prezzo);
- se sussiste impresa familiare, l'offerente dovrà allegare copia dell'atto da cui si evince l'esistenza della stessa e copia dei documenti di identità e dei codici fiscali dei partecipanti alla stessa (salva la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo);
- se l'offerente è minorenne emancipato, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente e trasmessa tramite PEC per la vendita telematica dal curatore, previa autorizzazione del Tribunale sentito il Giudice Tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri 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;
- 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;
- 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, eventuale dichiarazione della sussistenza di impresa coniugale cogestita e copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne emancipato, 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 Tribunale e del Giudice Tutelare;
- 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, al soggetto che effettua l'offerta,

- 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)

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 **"Fallimento n.1/2018 Tribunale fallimentare di Massa" cod. Iban IT2000617524510000082524980**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **"Fallimento - R.F. 1/2018 cauzione"** 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 i professionisti non riscontrino 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 con disposizione di bonifico 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 solo nella data e all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o 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 più offerte ammissibili

- il professionista delegato procederà anzitutto ad avviare la gara telematica tra gli offerenti con modalità sincrona;

- in ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica sincrona tra gli offerenti con modalità sincrona sull'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 dei professionisti 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 € 5.000,00;

- 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 delegato procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà come di seguito indicato:

1. Maggior importo del prezzo offerto;
2. A parità di prezzo offerto, maggior importo 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.

SI PRECISA CHE

- anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta deve essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal Professionista delegato all'inizio del presente avviso;

- 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;

- 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, oppure potrà consegnare ai professionisti un assegno circolare

non trasferibile intestato a "**Fallimento** - **R.F. 1/2018**"; detto termine (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) 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 curatore fallimentare. Rimangono a carico dell'aggiudicatario gli onorari notarili ed oneri connessi.

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; i professionisti procederanno 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 nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

- Del presente avviso di vendita verrà 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" e "La Nazione" edizione di Massa Carrara nelle pagine locali dedicate 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";

- La richiesta di visionare l'azienda nonché maggiori notizie ed informazioni potranno essere assunte rivolgendosi, previo preavviso telefonico, presso lo Studio del curatore fallimentare Dott. Cesare Lattanzi, sito in Carrara, via C.A. Sarteschi n.13, tel. 0585/776722, fax 0585/72913 mail cesarelattanzi@studiolattanzi.org, p.e.c. cesarelattanzi@cert.legalmail.it

Carrara, il 22 gennaio 2020

Il Notaio Delegato

Dott.ssa Anna Maria Carozzi