

**Nuovo Rito**  
**Tribunale Civile e Penale**  
**di Massa**  
**Sezione Fallimentare**

Fallimento di

[REDACTED]

in breve "[REDACTED]"

con sede in [REDACTED]

Ist. n° 88

in persona del legale rappresentante Dott. **Giuliano Angelotti**

Giudice Delegato: Dott. **Alessandro PELLEGRÌ**

Curatori: **Dott. Cesare LATTANZI e Dott. Francesco ISOPPI**

**OGGETTO:** autorizzazione ad effettuare un nuovo tentativo di vendita

dei beni immobili di proprietà del fallito consorzio

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

i sottoscritti Dott. Cesare Lattanzi e Dott. Francesco Isoppi, nominati Curatori Fallimentari della procedura in epigrafe con sentenza in data 5 maggio 2016, depositata in Cancelleria Fallimentare in data 31 maggio 2016,

**premessò che**

- La massa attiva fallimentare è rappresentata sostanzialmente da una vasta area immobiliare ubicata all'interno del Comune di Massa, come da perizia di stima agli atti;



- Giusta Suo provvedimento del 3 dicembre 2019 veniva autorizzato un nuovo esperimento di vendita e fissata la data del relativo esperimento per il giorno 24 aprile u.s.;
- Tuttavia, a seguito del diffondersi del Virus Covid -19 nonché dei provvedimenti di sospensione disposti dalla S.V.III.ma in ossequio ai vari Decreti Legge medio-tempore succedutisi, è stato disposto l'annullamento del tentativo di vendita - in precedenza richiamato – stabilito per la data del 24 aprile u.s.;
- Sussistono fondati motivi per cui il complesso immobiliare in oggetto sia suscettibile di cessione a terzi in quanto permangono contatti insistenti finalizzati alla sua acquisizione da parte dei medesimi soggetti che, in precedenza, avevano già depositato proposta irrevocabile di acquisto;
- Per tale motivo gli istanti intendono proporre in vendita il bene alle medesime condizioni di vendita già autorizzate in data 3 dicembre 2019 per le seguenti ed oggettive motivazioni:
  - ⇒ il valore minimo ammissibile individuabile nell'allegata ordinanza è all'incirca pari al 50% del valore di stima periziato;
  - ⇒ si tratta di un valore modesto in relazione alla dimensione dell'area -che è pari a circa mq. 100.000 – ed alla sua ubicazione, sostanzialmente al centro della città di Massa;
  - ⇒ i soggetti che già lo scorso anno avevano avanzato proposta irrevocabile di acquisto hanno proseguito i contatti con gli scriventi manifestando inequivocabili intenzioni di voler procedere all'acquisto alle condizioni indicate nella presente ordinanza: le loro iniziative sono state purtroppo frustrate dalle disposizioni di legge che hanno determinato la sospensione delle attività giudiziarie ed hanno altresì travolto anche la vendita del complesso, il cui tentativo risultava già fissato per il giorno 24 aprile u.s.;
  - ⇒ anche i contatti tenutisi successivamente al termine delle sospensioni disposte in occasione della diffusione del virus COVID-19, sono stati tutti orientati su valori analoghi - se non superiori - ai medesimi in ordinanza, con lo specifico obiettivo - da parte degli interlocutori - di addivenire all'acquisizione dell'area;



⇒ da tutto ciò consegue come un eventuale ulteriore ribasso recherebbe senza meno un ragionevole pregiudizio ai creditori;

- Il Comitato dei Creditori ha espresso parere favorevole al Programma di liquidazione ed alla successiva integrazione - sottoposti all'attenzione del medesimo Comitato - rispettivamente in data 29 marzo 2017 e 28 luglio 2017;
- L'III.mo Sig. Giudice Delegato, con provvedimenti del 30 marzo e 6 settembre 2017, ha autorizzato le attività negli stessi individuate;

tutto quanto sopra premesso, i Curatori

**rivolgono istanza**

affinché la S.V. III.ma, ritenendone l'opportunità, voglia autorizzare ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 107 della Legge Fallimentare un tentativo di vendita senza incanto con modalità telematiche degli immobili di proprietà della procedura - come meglio dettagliato nell'allegata ordinanza - chiedendo altresì che la S.V.III.ma, ove lo ritenga opportuno per motivi di opportunità, voglia disporre in ordine alla secretazione della presente istanza.

Con la massima osservanza.

Carrara, lì 5 giugno 2020

**Allegati:** a) ordinanza di vendita delegata;  
b) copia comunicazione ricevuta da soggetti interessati all'acquisizione dell'area.

I Curatori Fallimentari

**Dott. Cesare LATTANZI**

**Dott. Francesco ISOPPI**





**TRIBUNALE DI MASSA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

R.F. N° 25/2016

**IL GIUDICE DELEGATO**

letta l'istanza di vendita depositata in data 05.06.2020 dalla curatela;  
ritenuta condivisibile la stessa;

**autorizza**

- I Curatori ad esperire un tentativo di vendita dell'immobile di cui alla massa attiva del Consorzio giusta separata ordinanza di vendita emessa in data odierna.
- Dispone la secretazione della sopra richiamata istanza di vendita depositata in data 05.06.2020 dalla curatela

Massa, 08.06.2020

Il G.D.

Alessandro PELLEGRINI



**Nuovo Rito**  
**Tribunale Civile e Penale**  
**di Massa**  
**Sezione Fallimentare**

**Fallimento R.F. 25/2016**

\* \* \* \* \*

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

**ORDINANZA DI VENDITA**

**VISTA** l'istanza presentata da curatori fallimentari in data 5 giugno 2020;

**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

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

complesso immobiliare ad uso produttivo sito in Comune di Massa, all'interno della Zona Industriale Apuana, tra via Catagnina, via degli Oliveti, via Acquale e via Tinelli, con ingresso principale su via Catagnina (esistono altri ingressi secondari come meglio specificato nella perizia di stima agli atti), composto da un'area industriale recintata, da vari fabbricati e manufatti entrostanti, nonché da alcune aree pertinenziali limitrofe ma esterne alla recinzione, per una superficie catastale totale pari a mq 91.598; il tutto come meglio descritto nella perizia di stima agli atti alla quale si fa pieno riferimento.



Al Catasto del Comune di Massa il tutto si distingue:

⇒ al Catasto Fabbricati al foglio 90 mappali:

- n.166 sub 2, 375, 378, 381, 382, 384, 393, 397, 398 congiunti, Via Catagnina, piano T-1-SI-S2, zona censuaria 1, categoria D/7, Rendita Euro 133.370,00;
- n.392, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 44,
- n.424, Via degli Oliveti snc, piano T, area urbana di mq 146,
- n.376, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 67,
- n.377, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 269,
- n.379, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 8.892,
- n.380, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 183,
- n.383, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 846
- n.385, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 841,
- n.386, via Catagnina, piano T, area urbana di mq 634
- n.387, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 159
- n.388, via Catagnina, piano T, area urbana di mq 187
- n.389, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 364
- n.390, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 186
- n.391, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 250
- n.394, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 175
- n.395, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 158
- n.396, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 284
- n.400, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 313

⇒ al Catasto Terreni al foglio 90 mappali:

- n.95, seminativo, classe 3, Superficie mq 200, r.d. Euro 0,98, r.a. Euro 0,46
- n.96, seminativo, classe 3, Superficie mq 190, r.d. Euro 0,93, r.a. Euro 0,44
- n.172, classe 2, Superficie mq 2.580, r.d. Euro 0,40, r.a. Euro 0,13
- n.173, classe 2, Superficie mq 440, r.d. Euro 0,07, r.a. Euro 0,02

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

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

#### **LOTTO UNICO:**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 7.339.275,00**

**OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% PREZZO BASE): € 5.504.456,25**



## **OFFERTA MINIMA IN AUMENTO € 10.000,00.**

### **Per il suddetto compendio immobiliare si evidenzia quanto segue:**

- come risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Massa in data 13 giugno 2017 Rep.N.196/17, tutti i mappali, fuorché i mappali 95, 172 e 173, rientrano nel piano di Lottizzazione Convenzionata "Area Ex-Synthesis";
- con delibera assunta dal Consiglio Comunale n. 142 del 30.07.2019 il Comune di Massa ha approvato il nuovo Regolamento Urbanistico che ha modificato la destinazione d'uso di alcuni mappali di cui all'area in commento che potrebbero comportare una modesta riduzione delle volumetrie realizzabili, sebbene sussista una convenzione ancor oggi vigente tra il Comune ed il fallito consorzio che non consentirebbe variazioni di questo tipo in quanto la convenzione stipulata prevarrebbe sulle modifiche che l'Ente stesso può attuare mediante l'approvazione di un nuovo piano regolatore, determinando tale circostanza il permanere delle condizioni previste dalla originaria convenzione.
- relativamente allo stato locativo, come riportato nella perizia di stima agli atti, il complesso immobiliare non è oggetto di alcun atto di disposizione, ad eccezione di una piccola porzione occupata dall'antenna radio-telefonica, (alla data di redazione della perizia erano in corso di definizione i rapporti con gli utilizzatori). Si precisa che il mappale 95 in parte è adibito a verde incolto recintato e non accessibile.
- si precisa, come meglio risulta dalla perizia di stima agli atti sopra citata, che:
  - sull'area industriale sono presenti anche varie attrezzature, macchinari e materiali (tra cui diverse baracche prefabbricate), oltre a prodotti di scavo e di demolizione;
  - all'interno della recinzione che delimita l'area industriale è compresa una superficie posta nell'angolo sud-est (particella 374 di mq 751) che è stata ceduta al Comune di Massa;
  - nell'area del complesso industriale sono ancora visibili porzioni di coperture in fibrocemento contenente probabilmente amianto;
  - la recinzione dell'area industriale si presenta deteriorata o rotta in vari punti;
  - alcune parti del complesso immobiliare non soddisfano la vigente normativa in materia di sicurezza
- il complesso immobiliare, con esclusione dei mappali 95, 172 e 173, è interessato dal Piano di Lottizzazione Convenzionato "Area Ex-Synthesis" approvato con delibera n.63 del Consiglio Comunale di Massa in data 29/06/2009, seguita da variante approvata con delibera n.4 del Consiglio Comunale di Massa in data 17/01/2013 e da successiva variante approvata con delibera n.42 del Consiglio Comunale di Massa in data 16/06/2015, i cui lavori sono stati solo iniziati. Si evidenzia, come meglio risulta dalla perizia di stima agli atti, che, anche a seguito dell'inizio dei lavori inerenti il Piano di Lottizzazione:



- sussistono difformità tra lo stato di fatto del complesso immobiliare e la relativa rappresentazione catastale;
- sussistono difformità tra lo stato di fatto del complesso immobiliare e il relativo stato legittimato,

il tutto come meglio risulta dalla perizia di stima agli atti sopra citata alla quale si rimanda per notizie più dettagliate.

- sull'immobile gravano le seguenti formalità:
  - ❖ ipoteca volontaria iscritta a Massa il 19/12/2003 al part.n.2327 a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.", "Monte dei Paschi di Siena Merchant - Banca per le piccole e medie imprese S.P.A." e "Banca Toscana S.P.A. "
  - ❖ ipoteca volontaria iscritta a Massa il 05/08/2011 al part.n.1169 a favore di "MPS Capital Services Banca per le imprese S.P.A."
  - ❖ ipoteca volontaria iscritta a Massa il 05/08/2011 al part.n.1170 a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A."
  - ❖ ipoteca volontaria iscritta a Massa il 05/08/2011 al part.n.1171 a favore di "Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.P.A."
  - ❖ sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Massa il 6/07/2016 al part.n.4429
  - ❖ convenzione edilizia a favore del Comune di Massa trascritta a Massa il 26/07/2010 al part.n.4897
  - ❖ modifica di convenzione trascritta a Massa il 27 marzo 2017 al part.1781.
- per quanto riguarda le servitù, ivi comprese quelle relative al "cunicolo" e al "cancello carrabile", si fa riferimento alla perizia di stima e agli atti ad essa allegati

### **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. 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 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](http://www.garavirtuale.it)**

#### **REFERENTI DELLA PROCEDURA:**

**Dott. CESARE LATTANZI – Dott. FRANCESCO ISOPPI**

#### **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](http://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. 32/2015.

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 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, 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 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 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](http://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 “Fallimento [REDACTED] 25/2016 Tribunale fallimentare di Massa”, Cod. Iban IT56R0503424562000000001234,** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

**Il bonifico, con causale “Fallimento [REDACTED] R.F. 25/2016 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 dai professionisti 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](http://www.garavirtuale.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dai professionisti 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](http://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;
- se l'offerta sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, comunque nei limiti dell'ammissibilità della stessa, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato salvo che, in primo luogo, i professionisti ritengano esservi seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. Nel primo caso i professionisti pronunceranno un nuovo avviso di vendita e comunicheranno la circostanza al Giudice; nel secondo caso invece procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **IN IPOTESI DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**

- i professionisti procederanno 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 **€ 10.000,00**;
- la gara avrà inizio nel momento in cui i professionisti avranno completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e 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, i professionisti procederanno 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.

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 verifici una delle condizioni previste ai sensi dell'art. 572 c.p.c. o la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, i Curatori Fallimentari procederanno ad effettuare nuovi esperimenti di vendita secondo le direttive di cui alla presente ordinanza e previa determinazione di volta in volta con un nuovo prezzo d'asta su cui verrà applicato un ribasso da determinarsi in occasione dei singoli e successivi esperimenti.

#### **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 sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dai professionisti;
- 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. 25/2016"** oppure tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita dandone esplicita comunicazione ai professionisti.

In tale ultimo caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Fallimento ██████████ R.F. 25/2016"**; 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), 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 i Curatori fallimentari. 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, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario, così come saranno a carico dell'aggiudicatario ogni e qualsiasi onere e spesa necessaria al fine di sanare eventuali precedenti titoli di provenienza. 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.

I professionisti provvederanno 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](http://www.asteannunci.it) e relativi servizi 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) 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](http://www.canaleaste.it) e servizio "Gestionale Aste";
- La richiesta di visionare il bene immobile nonché maggiori notizie ed informazioni, potranno essere assunte rivolgendosi, previo preavviso telefonico, presso lo Studio dei Curatori Fallimentari, Dott. Cesare Lattanzi, sito in Carrara, via C.A. Sarteschi n° 13, tel. 0585/776722, fax 0585/72913, mail [cesarelattanzi@studiolattanzi.org](mailto:cesarelattanzi@studiolattanzi.org), p.e.c. [cesarelattanzi@cert.legalmail.it](mailto:cesarelattanzi@cert.legalmail.it) oppure Dott. Francesco Isoppi, con studio in Carrara, frazione Marina, via Capitan Fiorillo n° 1/bis, tel. 0585/040582, fax 0585/040582, e-mail [f.isoppi@studioisoppi.it](mailto:f.isoppi@studioisoppi.it), p.e.c. [francescoisoppi@legalmail.it](mailto:francescoisoppi@legalmail.it).

Massa, 08.06.2020

**Il Giudice Delegato**

***Dott. Alessandro Pellegrini***

