Nuovo Rito
Tribunale Civile e Penale di Massa Sezione Fallimentare

Fallimento di

[redacted]

e dei soci illimitatamente responsabili

con sede in [redacted]

in persona degli amministratori

[redacted]

Giudice Delegato: Dott. **Alessandro PELLEGRI**

R.F. n° **32/2010**

*****

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA

SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Dott. Cesare Lattanzi con studio in in Carrara (MS), via Carlo Alberto Sarteschi n° 13, tel. 0585/776722, fax 0585/72913, mail cesarelattanzi@studiolattanzi.org, p.e.c. cesarelattanzi@cert.legalmail.it, nella Sua qualità di Curatore del Fallimento con R.F. 32/2010 dichiarato con sentenza del Tribunale di Massa in data 14 dicembre 2010,

AVVISA CHE

Innanzi a Lui, **in data 19 OTTOBRE 2020 ore 12,00,** presso il **Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia,**

piano 1, aula udienze civili, o altra disponibile, con le modalità e condizioni appresso indicate, avrà luogo **la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona** dei seguenti beni

A) BENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' FALLITA:

Lotto n.2/A: diritti della piena proprietà di terreno agricolo sito in Comune di Massa, località Ricortola, via Trento.

Al Catasto Terreni del Comune di Massa si distingue al foglio 134 mappali:

- n.6, prato, classe 3, are 14.60, r.d. Euro 1,66, r.a. Euro 1,89
- n.7, prato, classe 3, are 29.20, r.d. Euro 3,32, r.a. Euro 3,77
- n.30, canneto, classe U, are 1.30, r.d. Euro 0,42, r.a. Euro 0,20
- n.31, canneto, classe U, are 1.90, r.d. Euro 0,61, r.a. Euro 0,29

Prezzo base d'asta: Euro 115.507,20

Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 86.630

Si precisa che ad uno dei danti causa dell'attuale proprietario parte dell'immobile era pervenuto per atto di donazione a rogito Notaio Carlo Fornaciari Chittoni in data 19 aprile 1989 Rep.N.4201 registrato a Massa l'8/05/1989 al n.516 trascritto a Massa il 19 maggio 1989 al part.n.2971.

Si precisa inoltre che l'immobile in oggetto è situato all'interno del perimetro vincolato a "SIN - Sito di Interesse Nazionale". Le spese relative alla caratterizzazione sono a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta libero.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Massa Carrara il 9/03/2010 al part.n.1548
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara l'11 maggio 2010 al part.n.776 a favore di "[redacted]"

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara il 12 luglio 2010 al part.n.1212 a favore di "[redacted]"
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara il 19 luglio 2010 al part.n.1249 a favore di "Milano Assicurazioni S.P.A."
- decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Massa Carrara al part.n.5209 in data 6 agosto 2010
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Massa Carrara il 12 gennaio 2011 al part.n.116

Lotto n.4/A: diritti della piena proprietà dei seguenti terreni siti in Comune di Massa:

a) terreno boschivo in località Altagnana, di forma irregolare, in forte pendenza verso valle, accessibile a piedi e con automezzi dalla strada Panterelita.

Al Catasto Terreni del Comune di Massa si distingue al foglio 54 mappali:

- n.860, bosco ceduo, classe 2, are 18.95, r.d. Euro 1,17, r.a. Euro 0,29
- n.1486, castagneto frutto, classe 2, are 4.97, r.d. Euro 0,64, r.a. Euro 0,21

b) terreno boschivo in località Altagnana, in forte pendenza, accessibile solo a piedi tramite viottolo Passo Altagnana, distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa al foglio 54, mappale 408, bosco ceduo, classe 3, are 2.44, r.d. Euro 0,10, r.a. Euro 0,04

c) terreno boschivo incolto, di forma irregolare, formato da terrazzamenti in forte pendenza, sito in località Cupido, accessibile a piedi e con automezzi da Strada Vicinale sterrata della Fontana della Volpe, distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa al foglio 84 mappale 1067, bosco ceduo, classe 3, are 25.04, r.d. Euro 1,03, r.a. Euro 0,39.

Prezzo base d'asta: Euro 36.720,00

Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 27.540,00

I terreni sono liberi.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Massa Carrara il 9/03/2010 al part.n.1548
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara l'11 maggio 2010 al part.n.776 a favore di "[redacted]"
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara il 12 luglio 2010 al part.n.1212 a favore di "[redacted]"
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara il 19 luglio 2010 al part.n.1249 a favore di "Milano Assicurazioni SPA"
- decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Massa Carrara al part.n.5209 in data 6 agosto 2010
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Massa Carrara il 12 gennaio 2011 al part.n.116

Si precisa inoltre che sui mappali 860, 1486 e 408 è stata erroneamente trascritta in data 25 giugno 1985 al part.n.2905 a favore di [redacted] la sentenza del Tribunale di Massa del 3 dicembre 2004 di omologazione di concordato fallimentare. Successivamente gli immobili sono stati gravati da formalità contro lo stesso [redacted] e precisamente:

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 20/12/2007 al part.n.3472 a favore di Unicredit Banca SPA
- verbale di pignoramento immobili trascritto il 29 luglio 2008 al part.n.5367 a favore di Unicredit Banca SPA.

Lotto n.6/A: diritti della piena proprietà di terreno boschivo posto dietro la "Cava Tassara", sito in Comune di Montignoso, via Pé di

Monte, distinto al Catasto Terreni del Comune di Montignoso al foglio 12 mappali:

- n.90, fabbricato rurale, are 0.56
- n.314, bosco misto, classe 1, ettari 1 are 46.10, r.d. Euro 12,83, r.a. Euro 3,02
- n.316, pascolo, classe U, ettari 2 are 94.80, r.d. Euro 1,52, r.a. Euro 4,57

Prezzo base d'asta: Euro 180.838,40

Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 135.628,90

Si precisa, come risulta dalla perizia di stima, che il fabbricato risultante catastalmente al mappale 90 non è stato rinvenuto sul posto. La regolarizzazione catastale dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Massa Carrara il 9/03/2010 al part.n.1548
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara l'11 maggio 2010 al part.n.776 a favore di "[redacted]"
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara il 12 luglio 2010 al part.n.1212 a favore di "[redacted]"
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara il 19 luglio 2010 al part.n.1248 a favore di "[redacted]"
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara il 19 luglio 2010 al part.n.1249 a favore di "Milano Assicurazioni S.P.A."
- decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Massa Carrara al part.n.5209 in data 6 agosto 2010
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Massa Carrara il 12 gennaio 2011 al part.n.116.

Lotto n.8/A: diritti della piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Sarzana, località San Lazzaro, via Ghiarettolo, distinto al Catasto Terreni del Comune di Sarzana al foglio 30 mappali:

- n.160, seminativo irriguo arborato, classe 3, are 19.51, r.d. Euro 19,09, r.a. Euro 14,11
- n.363, seminativo irriguo arborato, classe 3, ettari 1 are 47.40, r.d. Euro 146,16, r.a. Euro 106,58
- n.364, seminativo irriguo arborato, classe 3, are 91.20, r.d. Euro 90,43, r.a. Euro 65,94
- n.375, canneto, classe U, are 2.25, r.d. Euro 1,16, r.a. Euro 0,58
- n.377, seminativo irriguo arborato, classe 3, are 17.69, r.d. Euro 17,54, r.a. Euro 12,79
- n.379, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 16.46, r.d. Euro 18,87, r.a. Euro 12,75

Prezzo base d'asta: Euro 132.710,40

Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 99.532,80

Si precisa che gli immobili in oggetto sono erroneamente intestati catastalmente per non introdotta voltura dell'atto a rogito Notaio Carlo Frati in data 23 dicembre 2005 Rep.N.1536 trascritto a Sarzana il 23 gennaio 2006 al part.n.205

I terreni, come risulta dalla perizia di stima agli atti, sono liberi

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Sarzana l'11 ottobre 1994 al part.n.429 a favore di "Mediocredito Lombardo S.P.A." non rinnovata
- ipoteca volontaria iscritta a Sarzana il 7 dicembre 2007 al part.n.1069 a favore di "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.P.A."

- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Sarzana il 2 febbraio 2010 al part.n.190
- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Sarzana il 6 agosto 2010 al part.n.1992
- verbale di pignoramento immobili trascritto a Sarzana il 6 settembre 2010 al part.n.2362 a favore di "Italfondiario S.P.A."
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Sarzana il 12 gennaio 2011 al part.n.68.

Lotto n.9/A: diritti della piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Sarzana, località San Lazzaro, via Ghiarettolo, con sovrastanti tre fabbricati rurali (Fabbricato A, Fabbricato B e Fabbricato C), ad eccezione "dell'opera edilizia costituita da una platea di conglomerato cementizio di m 10 per m 32 con inseriti montanti in legno di circa m 5 di altezza sormontati da travetti metallici e relativa area di sedime, nonché il passaggio dalla via pubblica per poter accedere al sito, insistente sul mappale 42 del foglio 30 del Comune di Sarzana", acquisito dal Comune di Sarzana con ordinanza registrata a Sarzana il 27/08/1992 al n.748 mod.III, trascritta a Sarzana il 6 ottobre 1992 al part.n.2251

Il tutto si distingue al Catasto Terreni del Comune di Sarzana al foglio 30 mappali:

- n.42, fabbricato rurale, are 10.50
- n.44, seminativo arborato, classe 2, are 41.60, r.d. Euro 34,38, r.a. Euro 25,78
- n.45, seminativo irriguo arborato, classe 3, are 86.30, r.d. Euro 84,46, r.a. Euro 62,40
- n.161, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 20.70, r.d. Euro 23,43, r.a. Euro 16,04

- n.252, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 61.25, r.d. Euro 70,23, r.a. Euro 47,45
- n.253, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 11.70, r.d. Euro 13,41, r.a. Euro 9,06
- n.254, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 15.70, r.d. Euro 18,00, r.a. Euro 12,16
- n.255, seminativo irriguo arborato, classe 3, are 50.00, r.d. Euro 49,58, r.a. Euro 36,15
- n.311, fabbricato rurale, are 0.75

Prezzo base d'asta: Euro 211.353,60

Offerta minima in aumento: Euro 158.515,20

Si precisa che sul lotto insiste anche un manufatto precario abusivo che dovrà essere demolito a cura e spese dell'aggiudicatario; un altro fabbricato che risulta in mappa sul mappale 42 non esiste. Non sussistono planimetrie in Catasto; la regolarizzazione della situazione catastale è a carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedervi entro 60 -sessanta- giorni dall'aggiudicazione. Non sussistono impianti.

I terreni e i fabbricati, come risulta dalla perizia di stima agli atti, non sono occupati.

Si precisa che gli immobili in oggetto sono erroneamente intestati catastalmente per non introdotta voltura dell'atto a rogito Notaio Carlo Frati in data 23 dicembre 2005 Rep.N.1536 trascritto a Sarzana il 23 gennaio 2006 al part.n.205.

Sugli immobili gravano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Sarzana l'11 ottobre 1994 al part.n.429 a favore di "Mediocredito Lombardo S.P.A." non rinnovata

- ipoteca volontaria iscritta a Sarzana il 7 dicembre 2007 al part.n.1069 a favore di "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.P.A."
- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Sarzana il 2 febbraio 2010 al part.n.190
- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Sarzana il 6 agosto 2010 al part.n.1992 - verbale di pignoramento immobili trascritto a Sarzana il 6 settembre 2010 al part.n.2362 a favore di "Italfondiario S.P.A."
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Sarzana il 12 gennaio 2011 al part.n.68.

B) BENI DI PROPRIETA' DEI SOCI FALLITI:

Lotto n.4/B: diritti della piena proprietà di fabbricato ad uso magazzino di solo piano terra sito in Comune di Carrara, località Marasio, via Giovanni Pascoli, composto di un grande vano e altri cinque piccoli ambienti, di cui uno ad uso servizio igienico, con corte pertinenziale.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara il tutto si distingue al foglio 71 mappali:

- n.925 sub 1, via Giovanni Pascoli, piano T-1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, mq 182, rendita Euro 554,57
- n.925 sub 2, via Giovanni Pascoli, piano T, area urbana, mq 415
- 925 sub 3, via Giovanni Pascoli, piano T, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 7, rendita euro 318,14

Prezzo base d'asta: Euro 125.542,00

Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 94.156,80

Si precisa, come risulta dalla perizia di stima in atti, che sull'immobile è stato realizzato abusivamente un ampliamento in

muratura e che sul lotto insiste un altro manufatto in lamiera anch'esso abusivo. Poiché si tratta di opere non sanabili, l'aggiudicatario dovrà - a totale sua cura e spese - demolirle e ripristinare lo stato originario dei luoghi nonché regolarizzare a sua cura e spese la situazione catastale. Non è munito di APE. L'immobile è attualmente occupato abusivamente: la sua liberazione avverrà a cura del fallimento.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa l'1 marzo 2010 al part.n.354 a favore di banca Monte dei Paschi di Siena
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 20 aprile 2010 al part.n.646 a favore di Cassa di Risparmio di Carrara S.P.A.
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 19 luglio 2010 al part.n.1249 a favore di "Milano Assicurazioni S.P.A."
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 6 agosto 2010 al part.n.1407 a favore di "Unicredit Corporate Banking SPA"
- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Massa il 24 agosto 2010 al part.n.5558 - sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Massa il 12 gennaio 2011 al part.n.116.

Lotto n.6/B: diritti della piena proprietà di fabbricato bifamiliare con terreno pertinenziale annesso sito in Comune di Carrara, località Marasio, via Vignaletto. Il fabbricato consiste di due appartamenti, di cui uno distribuito su piano terra e piano seminterrato collegati da scala interna e uno distribuito su piano primo, piano seminterrato e piano sottotetto collegati da scala a chiocciola in legno. All'interno del lotto sono presenti spazi attrezzati per la sosta delle autovetture. Al catasto del Comune di Carrara il tutto si distingue: al Catasto Fabbricati al foglio 71 mappali:

- n.726 sub 1, viale XX Settembre, piano T-1S, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 2, vani 8,5, superficie catastale totale mq 163 (totale escluse aree scoperte mq 150) rendita Euro 1.492,56
- n.726 sub 2, viale XX Settembre, piano 1-2-1S, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 2, vani 10, superficie catastale totale mq 267 (totale escluse aree scoperte mq 253) rendita Euro 1755,95

e al Catasto terreni al foglio 71 mappale 727, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 0.32, r.d. Euro 0,31, r.a. Euro 0,09

Prezzo base d'asta: Euro 770.550,00

Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 577.912,50

Si precisa, come risulta dalla perizia di stima in atti - alla quale si fa pieno rinvio - che sull'immobile sono state realizzate varie difformità rispetto alla concessione edilizia rilasciata, tra cui la realizzazione dei vani sottotetto non sanabile. L'aggiudicatario dovrà -a totale sua cura e spese- richiedere la sanatoria per le opere abusive sanabili mentre dovrà demolire quelle non sanabili e ripristinare lo stato originario dei luoghi. Si precisa altresì che l'intestazione catastale dell'immobile è sbagliata per non introdotta voltura della riunione di usufrutto in morte di una proprietaria. La regolarizzazione catastale dell'immobile sarà a totale cura e spese dell'aggiudicatario. L'immobile è pervenuto all'attuale proprietaria per averlo costruito su terreno pervenutole per atto di donazione a rogito del Notaio Dario Dalle Lucche in data 3 febbraio 1982 rep.n.23007 registrato nei termini trascritto a Massa l'8 febbraio 1982 al part.n.904. L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica. L'immobile è attualmente occupato dalla famiglia di due dei soci falliti. Si precisa che su parte del lotto grava servitù di elettrodotto.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa l'1 marzo 2010 al part.n.354 a favore di banca Monte dei Paschi di Siena
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 20 aprile 2010 al part.n.646 a favore di Cassa di Risparmio di Carrara S.P.A.
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 6 agosto 2010 al part.n.1407 a favore di "Unicredit Corporate Banking SPA"
- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Massa il 24 agosto 2010 al part.n.5558 - sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Massa il 12 gennaio 2011 al part.n.116

Lotto n.7/B: diritti della piena proprietà di terreno sito in Comune di Carrara, località Marasio, via Vignaletto. Vi si accede da via Vignaletto, a piedi o con automezzi, passando sul lotto di cui al mappale 726 ed attraverso un cancello in comune. Al Catasto Terreni del Comune di Carrara si distingue al foglio 71 mappale 908, seminativo irriguo arborato, are 10.74, r.d. Euro 6,66, r.a. Euro 2,50

Prezzo base d'asta: Euro 32.175,00

Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 24.131,25

L'immobile, come risulta dalla perizia di stima agli atti, è libero.

Sul lotto grava servitù di elettrodotto.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa l'1 marzo 2010 al part.n.354 a favore di banca Monte dei Paschi di Siena
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 20 aprile 2010 al part.n.646 a favore di Cassa di Risparmio di Carrara S.P.A.
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 6 agosto 2010 al part.n.1407 a favore di "Unicredit Corporate Banking SPA"
- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Massa l'8 ottobre 2010 al part.n.6395

- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Massa il 12 gennaio 2011 al part.n.116

Per una migliore descrizione anche relativa allo stato dei luoghi, per la situazione e la destinazione urbanistica, per le difformità urbanistiche, per la situazione catastale, per le modalità di accesso agli immobili e per lo stato di occupazione degli stessi si fa riferimento alle perizie di stima dell'Architetto Marco Bondielli depositate agli atti in data 19 marzo 2010 e successiva integrativa del 19 maggio 2015 e in data 25 ottobre 2010 e relativi allegati sopra citate. La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche con riferimento alla situazione urbanistica, con le servitù attive e passive, a corpo e non a misura, e come meglio descritto nelle perizie di stima agli atti. Si precisa che mancano le accettazioni tacite di eredità di alcuni precedenti passaggi, le quali dovranno essere eseguite dagli aggiudicatari a loro cura e spese. La curatela non presta garanzia per la completezza della regolarità e continuità del "ventennio". La regolarizzazione urbanistica degli immobili che presentano abusi edilizi, se e in quanto possibile, o la rimessa in pristino di quanto non regolarizzabile, rimane a totale carico e spese dell'aggiudicatario, il quale manleva la curatela da qualsiasi responsabilità anche per il caso in cui la regolarizzazione urbanistica non fosse possibile e dovesse effettuare a sua cura e spese la rimessa in pristino. Si precisa che non si presta garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili e per la conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi. Relativamente ai terreni posti in vendita, non si presta garanzia in merito all'insussistenza di diritti di prelazione pertanto nel caso venga esercitata la prelazione da un eventuale avente diritto, le spese sostenute dall'aggiudicatario anche per il trasferimento

dell'immobile resteranno a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario esclusa ogni azione di restituzione. Non si presta garanzia per i diritti di passo di fatto esercitati. Eventuali spese di caratterizzazione restano a carico dell'aggiudicatario.

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

REFERENTE DELLA PROCEDURA: Dott. CESARE LATTANZI

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 (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, ovverosia 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 contente 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 (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] 32/2010 Tribunale fallimentare di Massa"**, Cod. Iban **IT52O0503424562000000000217**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale **"Fallimento di Aldovardi - Del Freo & c. s.n.c. 32/2010 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 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 dal professionista 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 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;
- 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, il professionista ritenga 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 il professionista pronuncerà un nuovo avviso di vendita e comunicherà 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

- il professionista 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 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;
- In caso di gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 3 minuti dall'offerta precedente non potrà essere inferiore:
  - ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00;
  - ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00;
  - ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00;
  - ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00;
  - ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà 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, 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 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 verifichi una delle condizioni previste ai sensi dell'art. 572 c.p.c. o la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, il Curatore Fallimentare procederà 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 dal professionista;

- 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 al professionista un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Fallimento Aldovardi – Del Freo & c. s.n.c R.F. 32/2010"** oppure tramite mutuo ipotecario

con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita dandone esplicita comunicazione al professionista.

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 Aldovardi – Del Freo & c. s.n.c R.F. 32/2010"**; 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 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; il professionista procederà a fissare immediatamente un 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 procedente 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";
- La richiesta di visionare il bene immobile 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.

Massa lì 26 giugno 2020

Il Curatore Fallimentare

Dott. Cesare Lattanzi