Tribunale di Massa

Sezione Fallimentare

Fallimento della società

[redacted] **SRL**

con sede in [redacted]

in persona dell'amministratore unico Sig. [redacted].

R.F. N° **1/2011**

Giudice Delegato - Dr. Alessandro PELLEGRI
Curatore - Dr. Paolo DEL FIANDRA

OGGETTO: istanza di vendita compendio immobiliare S. Miniato.

Ill.mo G.D.,

il sottoscritto Paolo Del Fiandra, Dottore Commercialista con studio in Massa, Via Massa Avenza n°223, nominato Curatore fallimentare della procedura in epigrafe.

Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31019489 9fe9c43c26008b55a80f6520 - Firmato Da: PELLEGRI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5529f0dbc5ec39c60da9ca4d54d701c2

PREMESSO CHE

In data 19/02/2020, lo scrivente aveva depositato istanza per l'esperimento del quarto tentativo di vendita del compendio immobiliare di proprietà del fallimento posto nel comune di San Miniato (PI), Loc. Castellonchio.

Tuttavia, per mero errore materiale, nella bozza di ordinanza allegata all'istanza di vendita non erano stati riportati i dati corretti degli immobili posti in vendita, ma erroneamente quelli relativi ad un immobile di altro fallimento gestito dallo scrivente Curatore (cfr. allegati).

Per tale motivo era stata depositata in data 02/04/2020, un'istanza di correzione, ma con provvedimento del 24/04/2020 il G.D., visto il periodo emergenziale in corso, dichiarava il *"non luogo a provvedere allo stato attuale, invitando il curatore a ripresentare istanza e nuova bozza di ordinanza (emendata da ogni errore materiale) non appena la cessazione della suddetta sospensione sarà ufficialmente dichiarata"* (cfr. allegati).

A questo punto, il Curatore intende procedere alla vendita del compendio, nel rispetto del termine del 31/10/2020, fissato con i provvedimenti emanati da codesto G.D. durante il periodo emergenziale.

Ad oggi, infatti, in base al calendario del Tribunale di Massa, le prime vendite che possono essere fissate sono previste per il mese di dicembre 2020.

Il tentativo di vendita si giustifica anche in relazione al fatto che nel corso del 2020 lo scrivente ha provveduto ad una pulizia "straordinaria" del parco della villa che ha portato a qualche richiesta di informazioni e manifestazioni di interesse da parte di alcuni soggetti.

CONSIDERATO CHE

La vendita riguarderà il compendio immobiliare di proprietà del fallimento posto nel comune di San Miniato (PI), Loc. Castellonchio, così individuato:

"Diritti della piena proprietà di compendio immobiliare denominato "Il Castellonchio", posto in località Catena, Comune di S. Miniato (PI), strada comunale via di Castellonchio. Il compendio comprende la villa padronale distribuita su tre piani fuori terra oltre a due torrette, una Chiesa con campanile canonica e sagrestia, un edificio ad uso Tinaia, un edificio ad uso stalle e Fienile, il tutto corredato da un parco esclusivo delimitato da un muro di recinzione con tre cancelli di ingresso, oltre a terreni agricoli esterni posti sul lato Sud ed Ovest".

Al Catasto del Comune di San Miniato il tutto si distingue:

Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 310194899fe9c43c26008b55a80f6520 - Firmato Da: PELLEGRI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5529f0dbc5ec39c60da9ca4d54d701c2

al Catasto Fabbricati, al foglio 16, mappali:

- n.28 sub 3, categoria A/4, classe 3, vani 5,5, rendita Euro 309,62;

- n.29 sub 1, categoria B/7, classe U, mq 1.206, rendita Euro 1.245,69;

- n.30 sub 1, categoria A/8, classe 4, vani 31, rendita Euro 7.588,82.

al Catasto Terreni, al foglio 16, mappali:

- n.26, fabbricato rurale, mq 4.220;

- n.27, bosco alto, classe 1, mq 6.120, r.d. Euro 18,59;

- n.30 sub 2, porzione di fabbricato rurale;

- n.35, frutteto, classe 1, mq 1.200, r.d. Euro 12,75;

- n. 160, fabbricato rurale, mq 40;

- n.235, seminativo, classe I, mq 20, r.d. Euro 0,15;

- n.262, vigneto, classe I, mq 120, r.d. Euro 1,21;

- n.263, vigneto, classe 1, mq 68, r.d. Euro 0,69;

- n. 264, seminativo, classe 2, mq 4.120, r.d. Euro 20,85;

- n.265, vigneto, classe 1, mq 12, r.d. Euro 0,12;

- n.266, vigneto, classe 1, mq 16, r.d. Euro 0,16;

- n.402, ente urbano, mq 6.950.

Tutti gli edifici che compongono il compendio immobiliare si trovano in notevole stato di degrado dovuto all'abbandono che si protrae da anni e, pur non manifestando nel suo complesso problemi strutturali, si riscontrano varie situazioni di crolli e lesioni murarie.

Si segnala che il compendio immobiliare è oggetto di Piano di Recupero di iniziativa privata, approvato con Delibera di C.C. n. 28 del 25/06/2002, e di Convenzione stipulata con il Comune di San Miniato con atto a rogito Notaio P. Rosselli in data 15/07/2003 Rep. 25216, Racc. 8559.

Il Piano di Recupero prevede un cambio di destinazione di tutti gli edifici (esclusa la chiesa), il ripristino del parco e la realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio della zona; sostanzialmente, una destinazione turistico alberghiera per la villa padronale ed una residenziale e/o turistica per gli altri edifici fino ad un massimo di 40 unità abitative.

La vendita avverrà con la procedura del "senza incanto" così come introdotta dalle recenti modifiche intervenute nel codice di procedura civile (D.L. 27 Giugno 2015, n.83 e convertito con modificazioni dalla L. 6 Agosto 2015 n. 132).

Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31019489 9e9c43c26008b55a80f6520 - Firmato Da: PELLEGRI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5529f0dbc5ec39c60da9ca4d54d701c2

In particolare, per la vendita senza incanto si adotterà la modalità di **VENDITA TELEMATICA SINCRONA sulla piattaforma www.garavirtuale.it**, in base alle nuove istruzioni operative in tema di vendite immobiliari impartite ai curatori fallimentari ed ai liquidatori giudiziali dal Tribunale di Massa, assumendo come prezzo base d'asta l'importo di **euro 1.526.306,63** ed offerta minima ammissibile di **euro 1.144.729,98** (pari al 75% del prezzo base) e rialzi minimi in caso di gara di euro 10.000,00.

La vendita sarà fissata in base al calendario del Tribunale di Massa dinanzi al Curatore presso la sala aste telematiche del Tribunale Civile di Massa, Piazza De Gasperi n.1.

Della vendita verrà data adeguata pubblicità, secondo le istruzioni impartite dal G.D., con inserzioni sui quotidiani, free press e siti internet e con la pubblicazione sul portale pubblico delle vendite.

VISTO CHE

Tutto quanto sopra era già stato comunicato a suo tempo Comitato dei Creditori (cfr. allegati), ma soltanto un componente ha dato riscontro favorevole mentre gli altri sono rimasti silenti sicché, ai sensi dell'art. 41 L.F., in caso di inerzia del Comitato provvede il G.D. con decreto.

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente Curatore,

RIVOLGE ISTANZA ALLA S.V.ILL.MA

Affinché, ritenutane l'opportunità, voglia emettere specifica ordinanza di vendita che disponga la vendita competitiva dei beni immobili ai sensi dell'art. 107 L.F., secondo le modalità **Vendita Telematica Sincrona,** nei con le modalità e le condizioni espresse nella presente istanza.

Con osservanza.
Massa, lì 7 settembre 2020.

Il Curatore
Dr. Paolo DEL FIANDRA

Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 310194899fe9c43c26008b55a80f6520 - Firmato Da: PELLEGRI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5529f0dbc5ec39c60da9ca4d54d701c2

Allegati:

1) Provvedimento del G.D. emesso in data 24/04/2020;
2) Comunicazioni al Comitato dei Creditori.

Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 310194899fe9c43c26008b55a80f6520 - Firmato Da: PELLEGRI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5529f0dbc5ec39c60da9ca4d54d701c2

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento [redacted] srl

R.F. nr. 1/2011

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

ORDINANZA DI VENDITA

VISTA l'istanza presentata dal curatore fallimentare in data 07/08/2020

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

LETTI gli artt. 570 e segg. C.p.c.

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 individuato:

"Diritti della piena proprietà di compendio immobiliare denominato 'Il Castellonchio', posto in località Catena, Comune di S. Miniato (PI), strada comunale via di Castellonchio. Il compendio comprende la villa padronale distribuita su tre piani fuori terra oltre a due torrette, una Chiesa con campanile canonica e sagrestia, un edificio ad uso Tinaia, un edificio ad uso stalle e Fienile, il tutto corredato da un parco esclusivo delimitato da un muro di recinzione con tre cancelli di ingresso, oltre a terreni agricoli esterni posti sul lato Sud ed Ovest".

Al Catasto del Comune di San Miniato il tutto si distingue:

Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 310194899fe9c43c26008b55a80f6520 - Firmato Da: PELLEGRI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5529f0dbc5ec39c60da9ca4d54d701c2

al Catasto Fabbricati, al foglio 16, mappali:

- n.28 sub 3, categoria A/4, classe 3, vani 5,5, rendita Euro 309,62;

- n.29 sub 1, categoria B/7, classe U, mq 1.206, rendita Euro 1.245,69;

- n.30 sub 1, categoria A/8, classe 4, vani 31, rendita Euro 7.588,82.

al Catasto Terreni, al foglio 16, mappali:

- n.26, fabbricato rurale, mq 4.220;

- n.27, bosco alto, classe 1, mq 6.120, r.d. Euro 18,59;

- n.30 sub 2, porzione di fabbricato rurale;

- n.35, frutteto, classe 1, mq 1.200, r.d. Euro 12,75;

- n. 160, fabbricato rurale, mq 40;

- n.235, seminativo, classe I, mq 20, r.d. Euro 0,15;

- n.262, vigneto, classe I, mq 120, r.d. Euro 1,21;

- n.263, vigneto, classe 1, mq 68, r.d. Euro 0,69;

- n. 264, seminativo, classe 2, mq 4.120, r.d. Euro 20,85;

- n.265, vigneto, classe 1, mq 12, r.d. Euro 0,12;

- n.266, vigneto, classe 1, mq 16, r.d. Euro 0,16;

- n.402, ente urbano, mq 6.950.

Salvo se altri.

Tutti gli edifici che compongono il compendio immobiliare si trovano in notevole stato di degrado dovuto all'abbandono che si protrae da anni e, pur non manifestando nel suo complesso problemi strutturali, si riscontrano varie situazioni di crolli e lesioni murarie.

Si segnala che il compendio immobiliare è oggetto di Piano di Recupero di iniziativa privata, approvato con Delibera di C.C. n. 28 del 25/06/2002, e di Convenzione stipulata

Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 310194899fe9c43c26008b55a80f6520 - Firmato Da: PELLEGRI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5529f0dbc5ec39c60da9ca4d54d701c2

con il Comune di San Miniato con atto a rogito Notaio P. Rosselli in data 15/07/2003 Rep. 25216, Racc. 8559.

Il Piano di Recupero prevede un cambio di destinazione di tutti gli edifici (esclusa la chiesa), il ripristino del parco e la realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio della zona; sostanzialmente, una destinazione turistico alberghiera per la villa padronale ed una residenziale e/o turistica per gli altri edifici fino ad un massimo di 40 unità abitative.

Per una migliore descrizione anche relativa allo stato dei luoghi, per la situazione urbanistica, per le difformità urbanistiche, per la situazione catastale e per lo stato di occupazione degli immobili sopra descritti, nonché per il tipo di materiali, le misure effettive e le caratteristiche principali, si fa riferimento alla perizia di stima dell'Architetto Eugenio Giannetti e relativi allegati, depositata agli atti in data 4 giugno 2011.

CONDIZIONI DI VENDITA

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

LOTTO UNICO:

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 1.526.306,63

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% PREZZO BASE): euro 1.144.729,97

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

Per il suddetto immobile si evidenzia quanto segue:

- per la conformità urbanistica e catastale si fa riferimento alla perizia di stima redatta alla perizia di stima dell'Arch. Eugenio Giannetti e relativi allegati, depositata agli atti della procedura;
- l'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli come analiticamente indicate nella citata relazione di stima dell'Arch. Eugenio Giannetti e relativi allegati, depositata agli atti della procedura;

Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 310194899fe9c43c26008b55a80f6520 - Firmato Da: PELLEGRI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5529f0dbc5ec39c60da9ca4d54d701c2

- la descrizione degli immobili deve intendersi come riferita al momento di stesura della Perizia estimativa redatta dall'Arch. Eugenio Giannetti e relativi allegati, depositata agli atti della procedura;
- L'intero compendio immobiliare risulta libero.
- La regolarizzazione urbanistica degli immobili, se ed in quanto possibile, o la rimessa in pristino di quanto non regolarizzabile, rimane a totale carico e spese dell'aggiudicatario, il quale manleva la parte cedente e la procedura da qualsiasi responsabilità anche per il caso in cui la regolarizzazione urbanistica non fosse possibile e dovesse effettuare a sua cura e spese la rimessa in pristino.

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

Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 310194899fe9c43c26008b55a80f6520 - Firmato Da: PELLEGRI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5529f0dbc5ec39c60da9ca4d54d701c2

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: DR. PAOLO DEL FIANDRA.

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.

Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 310194899fe9c43c26008b55a80f6520 - Firmato Da: PELLEGRI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5529f0dbc5ec39c60da9ca4d54d701c2

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

Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 310194899fe9c43c26008b55a80f6520 - Firmato Da: PELLEGRI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5529f0dbc5ec39c60da9ca4d54d701c2

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

Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 310194899fe9c43c26008b55a80f6520 - Firmato Da: PELLEGRI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5529f0dbc5ec39c60da9ca4d54d701c2

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);

Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 310194899fe9c43c26008b55a80f6520 - Firmato Da: PELLEGRI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5529f0dbc5ec39c60da9ca4d54d701c2

- 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;

Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 310194899fe9c43c26008b55a80f6520 - Firmato Da: PELLEGRI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5529f0dbc5ec39c60da9ca4d54d701c2

- 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

Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 310194899fe9c43c26008b55a80f6520 - Firmato Da: PELLEGRI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5529f0dbc5ec39c60da9ca4d54d701c2

bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato **a "Fallimento Parcheggio Pontremoli srl", Codice Iban IT14P0538713600000035128769** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**Fallimento R.F. 1/2011 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. 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, 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

Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 310194899fe9c43c26008b55a80f6520 - Firmato Da: PELLEGRI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5529f0dbc5ec39c60da9ca4d54d701c2

posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta (quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. 32/15).

IN IPOTESI DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

- se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

IN IPOTESI DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

- Il Curatore 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 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 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.

Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 310194899fe9c43c26008b55a80f6520 - Firmato Da: PELLEGRI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5529f0dbc5ec39c60da9ca4d54d701c2

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 un prezzo base d'asta di volta in volta inferiore del 25% a quello precedente.

SI PRECISA:

- che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dai Professionisti delegati;
- che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale

Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 310194899fe9c43c26008b55a80f6520 - Firmato Da: PELLEGRI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5529f0dbc5ec39c60da9ca4d54d701c2

eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

- che il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura (**Codice Iban IT14P0538713600000035128769)** 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 Parcheggio Pontremoli srl"** 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 Parcheggio Pontremoli srl";** 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.

Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 310194899fe9c43c26008b55a80f6520 - Firmato Da: PELLEGRI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5529f0dbc5ec39c60da9ca4d54d701c2

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. 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 Curatore 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:

Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 310194899fe9c43c26008b55a80f6520 - Firmato Da: PELLEGRI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5529f0dbc5ec39c60da9ca4d54d701c2

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

- che la richiesta di visionare il bene immobile nonché maggiori notizie ed informazioni, potranno essere assunte rivolgendosi, previo preavviso telefonico, presso lo Studio dei Curatore fallimentare, Dr. Paolo Del Fiandra, Via Massa Avenza n.223, tel. 058543273, fax 058543950, email: paolo.delfiandra@studiobascherini.com, indirizzo pec: delfiandrapaolo@pec.it.

Massa, 21/09/2020

Il Giudice Delegato

Dott. Alessandro Pellegri

Firmato Da: PEPE RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 310194899fe9c43c26008b55a80f6520 - Firmato Da: PELLEGRI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5529f0dbc5ec39c60da9ca4d54d701c2