



TRIBUNALE DI MASSA

Sezione Fallimenti

Fallimento n. 26/2019

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pellegri

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Elena Violi

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta Dott.ssa Elena Violi, C.f. VLILNE81P69B832X, con studio in Massa, via Massa Avenza 223, tel 058543273, mail elenavioli@studioseed.eu pec fall26.2019@legalmai.it, nella sua qualità di Curatore Fallimentare, giusta autorizzazione del Giudice delegato,

AVVISA

Che il giorno **15.03.2021** alle ore **10.00** presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, 1, Palazzo di Giustizia, piano 1, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma www.garavirtuale.it dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 328.300, 00 (trecento ventottomila trecento/00 euro)

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA): Euro 246.225,00 (duecento quarantaseimila duecentoventicinque/00 euro)

CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO in caso di gara per pluralità di offerte: Euro 5.000,00 (cinquemila/00 euro).

Diritto di 1/1 di piena proprietà della porzione di capannone artigianale sito in Aulla (MS), località Pallerone, via Filippo Turati, formato da unico ambiente al piano terra e piano soppalcato che copre circa 1/4 della superficie, con annessa area pertinenziale sviluppata su tre lati, censito al catasto fabbricati al **foglio 24, mappale 1813, subalterno 1**, categoria D/7, rendita € 5.090,00.

Una striscia di area pertinenziale, della larghezza di ml 6, che si sviluppa tutto lungo il lato posto verso nord a confine con il mappale 1776, viene gravata da diritto di passo a piedi e con automezzi a favore della porzione di capannone artigianale censita al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 1813 subalterno 4, mantenendo l'uso comune per permettere ai mezzi di accedere agevolmente al portone posto sullo stesso lato della striscia di terreno stessa, così come meglio indicato sul grafico allegato n. 11 della perizia in atti.

Una striscia di area pertinenziale, della larghezza di ml 5, che si sviluppa tutto lungo il lato posto verso sud a confine con il mappale 1814, viene gravata da diritto di passo a piedi e con automezzi a favore della porzione di capannone artigianale censita al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 1813 subalterno 3, mantenendo l'uso comune per permettere ai mezzi di grande dimensione di accedere al portone posto sullo stesso lato della striscia di terreno stessa, così come meglio indicato sul grafico allegato n. 11 della perizia in atti.

Confini: l'immobile confina verso ovest con la Strada comunale Via Francesco Turati, verso nord con mappale 1776, verso est con subalterni 3 e 4 dello stesso mappale 1813, verso sud con mappale 1814.

Conformità edilizia e urbanistica: l'immobile al suo interno non è stato completato. Non sono state rilevate difformità come da perizia dell'Arch. Marco Bondielli.

Per il suddetto immobile si evidenzia quanto segue:

- che per la conformità urbanistica e catastale si fa riferimento alla perizia di stima redatta dall'Arch. Marco Bondielli in data 13.09.2019, 25.11.2019 e 04.02.2020;
- che non risulta agli atti del Comune il "Certificato di collaudo" delle opere di urbanizzazione;
- che l'immobile oggetto di vendita deve ritenersi libero da persone o cose;
- che sussistono delle servitù di passaggio;
- che non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio dell'immobile;
- che l'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli come analiticamente indicate nella citata relazione di stima del CTU Arch. Marco Bondielli;

- che la descrizione degli immobili deve intendersi come riferita al momento di stesura della perizia di stima redatta dall'Arch. Marco Bondielli;
- che l'immobile è stato acquistato dalla società [REDACTED]

Convenzioni: sussiste una convenzione edilizia stipulata tra il Comune di Aulla e la società [REDACTED] *“Convenzione per la cessione di Aree e realizzazione di opere di urbanizzazione della zona produttiva di Pallerone”* atto notaio Lucio Consoli del 22/04/2002 rep. 8457 trascritto il 26/11/2003 al n. 8312 di particolare (vedi allegato 19.a) perizia Arch. Marco Bondielli) ed un *“Atto integrativo alla convenzione per la cessione di aree e realizzazione di opere di urbanizzazione della zona produttiva di Pallerone del 22.04.2002 rep. 8457”* atto del Notaio Lucio Consoli del 03/11/2003 rep. 10.422 trascritto il 26/11/2003 al n. 8313 di particolare (vedi allegato 19.b) perizia Arch. Marco Bondielli).

Le convezioni edilizie stipulate tra Comune di Aulla e società [REDACTED] sono dettagliatamente descritte nella perizia integrativa del 25.11.2019 dell'Arch. Marco Bondielli e relativi allegati.

LOTTO 2

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 165.000,00 (cento sessantacinquemila/00 euro)

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA): Euro 123.750,00 (cento ventitremila settecento cinquanta/00 euro)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO in caso di gara per pluralità di offerte: Euro 3.000,00 (tremila/00 euro)

Diritto di 1/1 di piena proprietà della porzione di capannone artigianale sito in Aulla (MS), località Pallerone, via Filippo Turati, formato da unico ambiente al piano terra, con all'interno struttura soppalcata non completata ed altro piccolo soppalcato a carattere precario, con area pertinenziale sviluppata su due lati, censito al catasto fabbricati al **foglio 24, mappale 1813, subalterno 3**, categoria D/7, rendita € 2.048,00.

L'impianto elettrico è a vista, di tipo industriale, completo di quadro elettrico generale, prese ed interruttori e corpi illuminati.

A favore del bene è costituito un diritto di passo a piedi e con automezzi che graverà sulla porzione di terreno facente parte dell'area pertinenziale della corte connessa al subalterno 1 dello stesso mappale.

Confini: l'immobile confina verso ovest con subalterno 1 dello stesso mappale 1813, verso nord con subalterno 4 dello stesso mappale, verso est e sud con mappale 1814.

Conformità edilizia e urbanistica: i soppalchi all'interno dell'immobile non sono stati completati e sussistono abusi sanabili salvo parere degli uffici comunali. Per modalità e costi si rinvia a quanto esposto nella perizia redatta dall'Arch. Marco Bondielli.

Per il suddetto immobile si evidenzia quanto segue:

- che per la conformità urbanistica e catastale si fa riferimento alla perizia di stima redatta dall'Arch. Marco Bondielli in data 13.09.2019, 25.11.2019 e 04.02.2020;
- che non risulta agli atti del Comune il "Certificato di collaudo" delle opere di urbanizzazione;
- che l'immobile oggetto di vendita deve ritenersi libero da persone o cose;
- che sussistono delle servitù di passaggio;
- che non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio dell'immobile;
- che l'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli come analiticamente indicate nella citata relazione di stima del CTU Arch. Marco Bondielli;
- che la descrizione degli immobili deve intendersi come riferita al momento di stesura della perizia di stima redatta dall'Arch. Marco Bondielli;
- che l'immobile è stato acquistato dalla società [REDACTED]

Convenzioni: sussiste una convenzione edilizia stipulata tra il Comune di Aulla e la società [REDACTED] *"Convenzione per la cessione di Aree e realizzazione di opere di urbanizzazione della zona produttiva di Pallerone"* atto notaio Lucio Consoli del 22/04/2002 rep. 8457 trascritto il 26/11/2003 al n. 8312 di particolare (vedi allegato 19.a) perizia Arch. Marco Bondielli) ed un *"Atto integrativo alla convenzione per la cessione di aree e realizzazione di opere di urbanizzazione della zona produttiva di Pallerone del 22.04.2002 rep. 8457"* atto del Notaio Lucio Consoli del 03/11/2003 rep. 10.422 trascritto il 26/11/2003 al n. 8313 di particolare (vedi allegato 19.b) perizia Arch. Marco Bondielli).

Le convezioni edilizie stipulate tra Comune di Aulla e società [REDACTED] sono dettagliatamente descritte nella perizia integrativa del 25.11.2019 dell'Arch. Marco Bondielli e relativi allegati.

LOTTO 3

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 165.600,00 (cento sessantacinquemila seicento/00 euro)

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA): Euro 124.200,00 (cento ventiquattromila duecento/00 euro)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO in caso di gara per pluralità di offerte: Euro 3.000,00 (tremila/00 euro)

Diritto di 1/1 di piena proprietà della porzione di capannone artigianale sito in Aulla (MS), località Pallerone, via Filippo Turati, censito al catasto fabbricati al **foglio 24, mappale 1813, subalterno 4**, categoria D/7, rendita € 2.540,00. L'immobile è formato da unico ambiente. Al piano terra corpo servizi/uffici comprendente magazzino, spogliatoio, n. 2 wc, docce e da disimpegno, ed al primo piano soppalcato n. 2 uffici e bagno con antibagno. L'immobile ha annessa area pertinenziale sviluppata su due lati. L'impianto elettrico è a vista, di tipo industriale, completo di quadro elettrico generale, prese ed interruttori e corpi illuminati. A favore del bene è costituito un diritto di passo a piedi e con automezzi che graverà sulla porzione di terreno facente parte dell'area pertinenziale della corte connessa al subalterno 1 dello stesso mappale.

L'immobile è occupato da una società che svolge attività di lavorazione di carpenteria in ferro in forza di un contratto di locazione registrato il 18.10.2016 con durata di anni 6 con inizio il 27.09.2016.

Confini: l'immobile confina verso ovest con subalterno 1 dello stesso mappale 1813, verso sud con subalterno 3 dello stesso mappale, verso est e nord con mappale 1776.

Conformità edilizia e urbanistica: all'interno dell'immobile è stata rilevata la costruzione abusiva di un corpo su due piani nell'angolo sud-est del capannone, realizzando un

soppalco che al piano terra è stato adibito a ripostiglio e spogliatoio con relativi servizi ed al piano superiore ad ufficio. Gli abusi possono essere sanati con modalità e costi indicati dalla perizia in atti redatta dall'Arch. Marco Bondielli.

Per il suddetto immobile si evidenzia quanto segue:

- che per la conformità urbanistica e catastale si fa riferimento alla perizia di stima redatta dall'Arch. Marco Bondielli in data 13.09.2019, 25.11.2019 e 04.02.2020;
- che l'immobile oggetto di vendita è occupato da cose e persone;
- che sussistono delle servitù di passaggio;
- che non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio dell'immobile;
- che l'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli come analiticamente indicate nella citata relazione di stima del CTU Arch. Marco Bondielli;
- che la descrizione degli immobili deve intendersi come riferita al momento di stesura della perizia di stima redatta dall'Arch. Marco Bondielli;
- che l'immobile è stato acquistato dalla società [REDACTED]

Convenzioni: sussiste una convenzione edilizia stipulata tra il Comune di Aulla e la società [REDACTED] *“Convenzione per la cessione di Aree e realizzazione di opere di urbanizzazione della zona produttiva di Pallerone”* atto notaio Lucio Consoli del 22/04/2002 rep. 8457 trascritto il 26/11/2003 al n. 8312 di particolare (vedi allegato 19.a) perizia Arch. Marco Bondielli) ed un *“Atto integrativo alla convenzione per la cessione di aree e realizzazione di opere di urbanizzazione della zona produttiva di Pallerone del 22.04.2002 rep. 8457”* atto del Notaio Lucio Consoli del 03/11/2003 rep. 10.422 trascritto il 26/11/2003 al n. 8313 di particolare (vedi allegato 19.b) perizia Arch. Marco Bondielli).

Le convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Aulla e società [REDACTED] sono dettagliatamente descritte nella perizia integrativa del 25.11.2019 dell'Arch. Marco Bondielli e relativi allegati.

LOTTO 4

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 8.000,00 (ottomila/00 euro)

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA): Euro 6.000,00
(seimila/00 euro)

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO in caso di gara per pluralità di offerte: Euro 1.000,00
(mille/00 euro)

Diritto di 1/1 di piena proprietà di terreno boschivo di mq 4.000, sito nel Comune di Aulla (MS) località Pallerone, posto ai margini dell'area denominata Ex Polverificio Militare, nei pressi dei capannoni identificati al catasto fabbricati al foglio 24, mappale 1813. Il terreno è di forma trapezoidale caratterizzato da terrazzamenti e parti in pendenza, con la presenza di vegetazione di tipo arbustivo e piante d'alto fusto di vario tipo. Il terreno versa in stato di abbandono ed invaso da vegetazione incolta. L'immobile risulta censito al catasto fabbricati al **foglio 24 mappale 1731**, categoria area urbana, consistenza mq 4.000.

Confini: il terreno confina sui lati a nord ed est con il mappale 1677 verso ovest con il mappale 1730 e terreno di proprietà pubblica, s.a.

Per il suddetto immobile si evidenzia quanto segue:

- che per la conformità urbanistica e catastale si fa riferimento alla perizia di stima redatta dall'Arch. Marco Bondielli in data 13.09.2019, 25.11.2019 e 04.02.2020;
- che l'immobile oggetto di vendita è da ritenersi libero da persone e cose;
- che l'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli come analiticamente indicate nella citata relazione di stima del CTU Arch. Marco Bondielli;
- che la descrizione degli immobili deve intendersi come riferita al momento di stesura della perizia di stima redatta dall'Arch. Marco Bondielli.

LOTTO 5

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 65.600,00 (sessanta cinquemila seicento/00 euro);

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA): Euro 49.200,00
(quarantanovemila duecento /00 euro);

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO in caso di gara per pluralità di offerte: Euro 2.000,00 (duemila/00 euro)

Diritto di 1/1 di piena proprietà di terreno agricolo di complessivi mq 16.408, situato nel Comune di Aulla (MS), tra le frazioni di Albiano Magra e Ceparana, in località Bosco censito al catasto terreni al foglio 47 così ripartito:

- Mappale **576** – porz. AA qualità seminativo irriguo, classe 4, per una superficie di mq 80, reddito dominicale € 0.12, reddito agrario € 0.46 – porz. AB qualità vigneto, classe 2, per una superficie di mq 180 reddito dominicale € 0.60, reddito agrario € 0.46.
- Mappale **577** - porz. AA qualità seminativo irriguo, classe 4, per una superficie di mq 423, reddito dominicale € 0.65, reddito agrario € 0.33 - porz. AB qualità vigneto, classe 2, per una superficie di mq 180 reddito dominicale € 0.27, reddito agrario € 0.46.
- Mappale **578** - porz. AA qualità seminativo irriguo, classe 4, per una superficie di mq 1.486, reddito dominicale € 2.28, reddito agrario € 1.15 - porz. AB qualità vigneto, classe 2, per una superficie di mq 1.120 reddito dominicale € 1.69, reddito agrario € 2.89.
- Mappale **579** - porz. AA qualità seminativo irriguo, classe 5, per una superficie di mq 5.571, reddito dominicale € 0.80, reddito agrario € 5.18 - porz. AB qualità vigneto, classe 2, per una superficie di mq 1.720 reddito dominicale € 2.60, reddito agrario € 4.44.
- Mappale **580** - porz. AA qualità seminativo irriguo, classe 4, per una superficie di mq 4.053, reddito dominicale € 6.21, reddito agrario € 3.14 - porz. AB qualità vigneto, classe 2, per una superficie di mq 1.595, reddito dominicale € 2.41, reddito agrario € 4.12.

Al lotto si accede da uno stradello non asfaltato che insiste sui pallai 553, 583 e 1289 del foglio 47 con servitù di passo costituita con atto del Notaio Francesco Calabrese e successivo atto rettificativo del Notaio Scrufari Pasquale. Per il dettaglio si rinvia a quanto indiato nella perizia in atti redatta dall'Arch. Marco Bondielli e relativi allegati.

Confini: il terreno confina verso nord-ovest con i terreni mappali 567,568,1424,570,1258, verso nord-est con i terreni mappali 1289,1285, verso sud-est il territorio del Comune di Bolano in Provincia di La Spezia.

Per il suddetto immobile si evidenzia quanto segue:

- che per la conformità urbanistica e catastale si fa riferimento alla perizia di stima redatta dall'Arch. Marco Bondielli in data 13.09.2019, 25.11.2019 e 04.02.2020;
- che l'immobile oggetto di vendita è da ritenersi libero da persone e cose;
- che sussistono delle servitù di passaggio;
- che l'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli come analiticamente indicate nella citata relazione di stima del CTU Arch. Marco Bondielli;
- che la descrizione degli immobili deve intendersi come riferita al momento di stesura della perizia di stima redatta dall'Arch. Marco Bondielli.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- 1) la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche con riferimento alla situazione urbanistica, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 2) la vendita è a corpo e non a misura. Qualsivoglia differenza, anche di misura, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- 3) 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 o 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;
- 4) 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;
- 5) non viene data nessuna garanzia per la conformità ed il funzionamento degli impianti a servizio degli immobili;
- 6) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- 7) 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 dovute, le imposte catastali e ipotecarie, saranno a carico del soggetto aggiudicatario;

- 8) eventuali spese per la rimozione e/o smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo presenti sui beni oggetto di vendita al momento della consegna saranno esclusivamente a carico dell'acquirente.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Gestore della vendita telematica: Edicom Finance srl

Portale del Gestore della vendita: www.garavirtuale.it

Referente della procedura: Dott.ssa Elena Violi

Disposizioni generali

- a) la vendita avverrà con modalità telematica sincrona secondo le istruzioni impartite dal Giudice Delegato;
- b) la vendita sincrona telematica avverrà dinanzi al Curatore presso le stanze del Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1, o altra disponibile nel giorno e nell'ora che saranno indicati direttamente nell'avviso di vendita ed individuati in base al calendario delle vendite in uso presso il Tribunale ed avverrà tramite la piattaforma www.garavirtuale.it;
- c) il prezzo base d'asta sarà pari al prezzo come periziato dal CTU Arch. Marco Bondielli; sono considerate offerte ammissibili quelle recanti un importo pari al 75% del prezzo base d'asta;
- d) l'offerta di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositati entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita (termine per la formulazione delle offerte dovrà avere come scadenza sempre in un giorno non festivo) ovvero entro le ore 23.59 del giorno 13.03.2021;
- e) l'offerta dovrà essere compilata telematicamente, personalmente o 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 a cui è possibile accedere dal portale www.garavirtuale.it dalla scheda del lotto in vendita (in ogni caso si precisa che il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche");

- f) l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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 DM n. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso la trasmissione sostituisce la forma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del DPR 68 del 2005. Il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nei messaggi (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, DM n. 32 del 2015);

PRECISAZIONI

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

- 1) l'offerente che intenda partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono), dovrà sottoscrivere con forma 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 e intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono), il presentatore ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine ex art. 12, comma 4, quarto periodo D.M. 32/2015.

- 3) nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente dovranno rilasciare procura, redatta secondo le modalità di cui al punto 2, a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12, comma 5, ultimo periodo, DM 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 DI ACQUISTO E' IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

- a) il cognome e nome, luogo di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, D.M. 32 del 26.02.2015; se il soggetto 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;
- b) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- c) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta, o in alternativa trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- d) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) dovrà essere allegato certificato o visura del Registro delle imprese in corso di validità da cui risultino i poteri ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;
- e) l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;
- f) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- g) l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- h) il numero od altro identificativo del lotto per cui si presenta domanda;
- i) l'indicazione del referente della procedura;
- j) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- k) il prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- l) il termine per il versamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale). 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;
- m) l'importo versato a titolo di cauzione;
- n) 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 tra dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;
- o) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- p) 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;
- q) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) 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 di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo 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 di 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 in corso di validità) 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 dal soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate "precisazioni";
- la richiesta di agevolazioni fiscali previste per l'acquisto prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposite richieste su moduli reperibili sul sito internet www.tribunalemassa.it (salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo);
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 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 dell'attivo);
- l'offerente deve altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

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 di Eco Inerti Pallerone srl in liquidazione"**, cod. IBAN **IT16G0617524515000081125680**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **"Fallimento Eco. Inerti Pallerone in liquidazione - RF 26/2019 - CAUZIONE LOTTO N. (indicare il numero del lotto) "** 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, si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati 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 e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente non aggiudicatario. La restituzione, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di cinque giorni lavorativi decorrenti dal rilascio della copia conforme del mandato di pagamento da parte della cancelleria del Tribunale.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c che si richiama ai fini della validità ed 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 e all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati;
- La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno 30 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 DM 32/2015).

IN CASO DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida ammissibile, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, anche nel caso di mancata connessione da parte dello stesso.

IN CASO DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

- Il professionista procederà ad avviare la gara telematica con modalità sincrona;
- nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti con la modalità sincrona sul prezzo offerto più alto secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo;
- la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute;
- i rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del professionista e di tutti gli offerenti;
- le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- l'aumento minimo del rilancio dovrà essere pari ad euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a euro 50.000,00; euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 50.000,00 e fino ad euro 120.000,00; euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 120.000,00 e fino ad euro 200.000,00; euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e fino ad euro 500.000,00; euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00;

- la gara durerà fino a quando, **trascorsi tre minuti dall'ultima offerta valida più alta**, non ne segua un'altra di importo superiore;
- alla conclusione della gara, il professionista procederà all'aggiudicazione stilando un 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 della cauzione versata;
 3. a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
 4. a parità, altresì, di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Nell'ipotesi in cui per ogni singolo lotto non vengano presentate offerte entro il termine stabilito nell'avviso di vendita, oppure non siano state presentate offerte cauzionate che per qualsivoglia motivo sono risultate tutte non ammissibili (sia che l'esclusione sia stata decretata a livello Ministeriale o che sia disposta dal professionista), oppure si verifichi una delle condizioni previste dall'art. 572 c.p.c. o la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione (anche nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda a dar corso al saldo prezzo e spese) il professionista procederà entro 120 giorni (o nella prima data disponibile successiva a tale termine in relazione al calendario delle vendite in uso presso il Tribunale) dall'asta andata deserta (anche parzialmente in caso di aggiudicazione solo di alcuni lotti) a fissare una nuova asta con prezzo base di asta ribassato del 25% rispetto al precedente e offerta ammissibile pari al 75% del nuovo prezzo base di asta.

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, DM n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato di posta elettronica certificata indicata dal professionista (fall26.2019@legalmail.it);
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM 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 dall'offerta e comunque nel termine di gg. 120 dall'aggiudicazione (termine sottoposto a sospensione feriale), con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico, oppure potrà consegnare al professionista un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Fallimento Eco Inerti Pallerone srl in liquidazione"**, 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 Eco. Inerti Pallerone srl in liquidazione"**.

Il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese (soggetto a sospensione feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di 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 del 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 del caso sia dovuta come per legge), ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

L'atto di compravendita verrà stipulato da un 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. L'atto notarile dovrà essere firmato

sempre nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Il Notaio dovrà rimettere al professionista copia dell'atto notarile di trasferimento con le annotazioni dell'avvenuta registrazione presso l'Agenzia delle Entrate e presso la Ex Conservatoria dei Registri.

In caso di mancato adempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo e delle spese l'aggiudicazione verrà revocata e la cauzione versata sarà acquisita a titolo di multa; il professionista procederà immediatamente a fissare un nuovo esperimento di vendita.

Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata deceduta 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/IVA, 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, D.Lgs. 1/9/93 n. 385, ha la facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro 15 giorni (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.

CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI

La cancellazione/restrizione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli verrà autorizzata dal Giudice Delegato dopo il saldo del prezzo ai sensi dell'art. 108, comma 2, L.F. previa istanza da presentarsi a cura del professionista che dovrà farsi inviare dal Notaio l'elenco dettagliato degli oneri pregiudizievoli.

Non saranno comunque oggetto di cancellazioni, salvo modifiche alle istruzioni impartite ai curatori, commissari e liquidatori, quelle che hanno ad oggetto la trascrizione della sentenza

dichiarativa di fallimento, del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo, dalle domande giudiziali ed ogni altro gravame per il quale il Giudice riterrà di non autorizzare la cancellazione.

Le spese per la cancellazione dei gravami pregiudizievoli e quelle relative alla presentazione della richiesta di cancellazione ai competenti uffici, sono a carico dell'aggiudicatario.

DISPONE ALTRESI'

- 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 dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa, su Free press "Rivista Aste giudiziarie Tribunale di Massa" e "Rivista Aste Giudiziarie Ed. Lombardia" e nei servizi di pubblicità complementare www.canaleaste.it e servizio "Gestionale Aste";
- tutti gli adempimenti pubblicitari, compresa la pubblicazione sul PVP, saranno curati da un soggetto specializzato;
- nella vendita non troverà applicazione l'art. 107, comma 4, L.F., trova comunque applicazione l'art. 108, comma 1, L.F.;
- con la partecipazione all'asta l'aggiudicatario rinuncia ad avanzare richieste di risarcimento danni, indennizzo e simili a qualsiasi titolo e per qualsivoglia motivo;
- 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 messa in pristino;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 48/1985, come integrato dall'art. 46 DPR 380/2011, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'emissione dell'atto di trasferimento;

- per le visite agli immobili i soggetti interessati dovranno rivolgersi al curatore fallimentare Dott. ssa Elena Violi inviando una richiesta scritta all'indirizzo mail elenavioli@studioseed.eu oppure contattando il numero 058543273; al fine di evitare il diffondersi del contagio e a causa dell'emergenza sanitaria in corso le visite saranno effettuate nel rispetto delle prescrizioni di legge in vigore al momento della visita;
- la partecipazione alla vendita implica:
 - la lettura integrale della relazione peritale e successive integrazioni ed i relativi allegati;
 - l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita;
 - la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Si fa presente che presso il Tribunale di Massa è attivo uno sportello informativo e di assistenza tecnica per partecipare alle vendite telematiche del "Gruppo Edicom Srl" operativo solo al mattino al numero 0585/488132.

Massa li 16.12.2020

Il curatore fallimentare

Dott. ssa Elena Violi

