

TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento R.F. n. 30/2018

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pellegri

Curatore: Dott. Marco Pio Lavaggi

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

Il sottoscritto Dott. Marco Pio Lavaggi, con studio in Carrara (MS) fraz. Marina, via Ingolstadt, 12 (tel. 0585788143; fax 0585/774231; mail: marcolavaggi@studioelabor.it ; pec: marco.lavaggi@pec.it), nella sua qualità di Curatore del Fallimento con R.F. 30/2018 dichiarato con sentenza del Tribunale di Massa in data 03.08.2018

AVVISA CHE

Innanzi a sé, **in data 15 MARZO 2021 ore 09,00**, 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 compendi immobiliari:

LOTTO 1:

Per il suddetto LOTTO 1 si evidenzia quanto segue:

Piena proprietà per 1/1 di immobile ad uso civile abitazione situato in Massa, via D. Marchetti, Località Rinchiostra ed iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al Foglio 125, Mapp. 473, Sub. 1, Catg. A/2, Classe 5, Cons. 10 vani, Sup. catastale tot.: mq. 188 e tot. Escluse aree scoperte: mq 175, Rendita euro 1575,19. Confina con riferimento da nord e proseguendo in senso orario con: stradello comunale, sub 3, sub 2, mappali 30, 425, 14 salvo altri.

Come da relazione del CTU arch. Francesco Mottini, L'immobile, "esposto a sud-ovest, allo stato attuale si presenta finito al grezzo e suddiviso internamente per ospitare le seguenti destinazioni d'uso: cantine e ripostiglio a piano interrato, ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio e bagno a piano terra, due camere da letto, cabina armadi e bagno a piano primo, stenditoio, deposito

occasionale e lavanderia nel sottotetto, oltre alla scala e ad un vano dimensionato per accogliere un eventuale ascensore. Le rifiniture quali soglie, stipiti, architravi e davanzali sono in travertino, mentre i serramenti, attualmente costituiti delle sole persiane, sono in legno verniciato. All'interno di ciascun appartamento risulta predisposta tutta l'impiantistica idraulica, elettrica, del gas, di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, così come quella relativa all'impianto di climatizzazione, videocitofono, aspirapolvere centralizzato, e i corrugati per l'installazione dei collettori solari in copertura finalizzati alla produzione di ACS. È inoltre presente la predisposizione della canna fumaria per un eventuale camino. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda previsto è di tipo tradizionale autonomo costituito da caldaia a condensazione alimentata a gas metano, da ubicare in un apposito locale tecnico esterno. È stato predisposto l'impianto di climatizzazione. A corredo del bene de quo è presente un'area di pertinenza, in parte a verde ed in parte pavimentata, interamente recintata e accessibile mediante cancello carrabile e pedonale. Per quanto riguarda le certificazioni relative l'impiantistica generale presente all'interno di tutte le unità abitative si rimanda all'elenco riportato nel Certificato di Abitabilità redatto dall'Ing. Bolgioni".

Stato di occupazione: libero.

Formalità iscritte:

- 1) Annotazione del 01/02/2012 – Registro particolare 126 Registro Generale 1047. Pubblico Ufficiale De Luca Tommaso Repertorio 15887/10252 del 24/01/2012 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Formalità di riferimento: Ipoteca volontaria iscritta a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno SpA in data 29.09.2007 al n. 2822 Registro particolare.
- 2) Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., trascritta in data 01.02.2013 al n. 694 Reg. Part. derivante da atto di citazione notificato in data 14.01.2013 Rep. 112.
- 3) Iscrizione di Ipoteca giudiziale in data 28.04.2016 al n. 467 Reg. Part. a favore Banca Carige derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Massa in data 19.04.2016 Rep. 545.

- 4) Trascrizione di ammissione a Concordato Preventivo in data 11.04.2017 al n. 2231 Reg. Part. - provv. Tribunale di Massa in data 03.01.2017 Rep. 102017.
- 5) Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento in data 08.10.2018 al n. 6860 Reg. Part. – Sentenza Tribunale di Massa in data 03.08.2018, Rep. 30.

LOTTO 2:

Per il suddetto LOTTO 2 si evidenzia quanto segue:

Piena proprietà per 1/1 di immobile ad uso civile abitazione, situato in Massa, via D. Marchetti, Località Rinchiostra ed iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al Foglio 125, Mapp. 473, Sub. 2, Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 10 vani, Sup. Catastale tot: 188 mq e tot. escluse aree scoperte: 175 mq, Rendita Euro 1.575,19. Confina con riferimento da nord e proseguendo in senso orario con: sub.4, via Ratti, mappali 30, sub. 1, salvo altri.

Come da relazione del CTU arch. Francesco Mottini: *“L’immobile oggetto di causa ha un’esposizione sud-est, allo stato attuale si presenta finito al grezzo e suddiviso internamente per ospitare le seguenti destinazioni d’uso: cantine e ripostiglio a piano interrato, ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio e bagno a piano terra, due camere da letto, cabina armadi e bagno a piano primo, stenditoio, deposito occasionale e lavanderia nel sottotetto, oltre alla scala e ad un vano dimensionato per accogliere un eventuale ascensore. Le rifiniture quali soglie, stipiti, architravi e davanzali sono in travertino, mentre i serramenti, attualmente costituiti delle sole persiane, sono in legno verniciato. All’interno dell’immobile risulta predisposta tutta l’impiantistica idraulica, elettrica, del gas, di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, così come quella relativa all’impianto di climatizzazione, videocitofono, aspirapolvere centralizzato, e i corrugati per l’installazione dei collettori solari in copertura finalizzati alla produzione di ACS. È inoltre presente la predisposizione della canna fumaria per un eventuale camino. L’impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda previsto è di tipo tradizionale autonomo costituito da caldaia a condensazione alimentata a gas metano, da ubicare in un apposito locale tecnico esterno, completo di radiatori in alluminio in ogni vano. La*

predisposizione dell'impianto di climatizzazione prevede l'installazione pompe di calore esterne e split interni a parete. A corredo dell'immobile è presente un'area di pertinenza, in parte a verde ed in parte pavimentata, interamente recintata e accessibile mediante cancello carrabile e pedonale. Per quanto riguarda le certificazioni relative l'impiantistica generale si rimanda all'elenco riportato nel Certificato di Abitabilità redatto dall'Ing. Bolgioni.

Stato di occupazione: libero.

Formalità iscritte:

- 1) Annotazione del 01/02/2012 – Registro particolare 126 Registro Generale 1047. Pubblico Ufficiale De Luca Tommaso Repertorio 15887/10252 del 24/01/2012 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Formalità di riferimento: Ipoteca volontaria iscritta a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno SpA in data 29.09.2007 al n. 2822 Registro particolare.
- 2) Iscrizione di Ipoteca giudiziale in data 28.04.2016 al n. 467 Reg. Part. a favore Banca Carige derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Massa in data 19.04.2016 Rep. 545.
- 3) Trascrizione di ammissione a Concordato Preventivo in data 11.04.2017 al n. 2231 Reg. Part. - provv. Tribunale di Massa in data 03.01.2017 Rep. 102017.
- 4) Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento in data 08.10.2018 al n. 6860 Reg. Part. – Sentenza Tribunale di Massa in data 03.08.2018, Rep. 30.

LOTTO 3:

Per il suddetto LOTTO 3 si evidenzia quanto segue:

Piena proprietà per 1/1 di terreni situati in Massa, viale Della Repubblica, Loc. Ronchi ed iscritti al Catasto Terreni del Comune di Massa:

- Foglio 141, Mapp. 2022, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie mq 1.385, Redd. Dominicale Euro 9,30, Redd. Agrario Euro 3,58. Confina con riferimento da nord e proseguendo in senso orario con: fosso, mappali 2055, 2024, fosso, salvo altri;

- Foglio 141, Mapp. 2024, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 324 Reddito dominicale Euro 2,18 Reddito Agrario Euro 0.84 Confina con riferimento da nord e proseguendo in senso orario con: mappali 2022, 2055, Viale della Repubblica, fosso, salvo altri.

Come da relazione del CTU arch. Francesco Mottini: *“Trattasi di due terreni confinanti ubicati nel Comune di Massa, in località Ronchi, catastalmente classificati come seminativi, attualmente in stato di abbandono come si evince dalla crescita spontanea di cespugli ed alberi. L'area in esame occupa una superficie catastale complessiva di 1.709 mq, è delimitata su due lati Carrara e mare (ovest e sud) da due fossi irrigui e confina lato Viareggio (est) con il Viale della Repubblica.*

Dal punto di vista urbanistico si riporta di seguito una sintesi delle prescrizioni riguardanti l'area sopra descritta, rimandando al Certificato di Destinazione Urbanistica all' allegato n°3 per un più preciso e dettagliato riscontro:

- *Secondo le norme del Piano Regolatore Generale approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n. 10603 del 20/10/1980 hanno la seguente destinazione: parte RISPETTO STRADALE e parte VIABILITA' DI PROGETTO – art. 45 c,A/1.*

N.B. Il vincolo con destinazione Viabilità di Progetto è da considerarsi decaduto a tutti gli effetti come da giurisprudenza consolidata (Sentenza della Corte Costituzionale n.92 del 15/05/82 e decisioni del Consiglio di Stato n.7 e 12 del 1984).

Con delibera di Consiglio Comunale n°58 del 24.07.2015 è stato adottato il Regolamento Urbanistico. Tale strumento contiene le seguenti previsioni: parte AREE ALBERATE e parte AREE DI FRANGIA URBANA SOGG. A FASCIA DI RISPETTO PAESAGGISTICO/AMBIENTALE – art. 66; art. 31; art. 72.

Fino all'approvazione definitiva del RU, sono in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LRT n°65/2014.

Stato di occupazione: libero.

Formalità iscritte:

- 1) Iscrizione di Ipoteca giudiziale in data 28.04.2016 al n. 467 Reg. Part. a favore Banca Carige derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da

- Tribunale di Massa in data 19.04.2016 Rep. 545.
- 2) Trascrizione di ammissione a Concordato Preventivo in data 11.04.2017 al n. 2231 Reg. Part. - provv. Tribunale di Massa in data 03.01.2017 Rep. 102017.
 - 3) Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento in data 08.10.2018 al n. 6860 Reg. Part. – Sentenza Tribunale di Massa in data 03.08.2018, Rep. 30.

LOTTO 5:

Per il suddetto LOTTO 5 si evidenzia quanto segue:

Porzione di fabbricato, suddiviso in tre unità immobiliari, ad uso civile abitazione, e da piccole corti pertinenziali. Il complesso edilizio è costruito ante 1942.

Il compendio è situato in Massa, tra via Alessandro D'Ancona e vicolo Volpigliano, Loc. Volpigliano e risultano così censiti:

- Catasto Fabbricati del Comune di Massa:
 - a) Piena proprietà per 1/1: Foglio 68, Mapp. 335, Sub. 2, Cat. A/5, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 237,05. Abitazione piani 1S, T, 1, 2.
 - b) Piena proprietà per 1/1: Foglio 68, Mapp. 335, Sub. 3, Cat. A/5, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 289,73. Abitazione piani T, 1.
 - c) Piena proprietà per 1/1: Foglio 68, Mapp. 335, Sub. 4, Cat. A/5, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 131,70. Abitazione piani 2.
- Catasto Terreni del Comune di Massa:
 - d) Piena proprietà per 1/1: Foglio 68, Mapp. 512, 516, 333 e 510 corte di complessivi 100 mq.
 - e) Piena proprietà per 1/1: Foglio 68, Mapp. 336 corte di 29 mq.
 - f) **Piena proprietà per 1/3**: Foglio 68, Mapp. 523 passo di mq 149.

Come da relazione del CTU arch. Francesco Mottini: *“Si tratta di un fabbricato edificato probabilmente ante 1942 e nel corso degli anni modificato fino all'aspetto odierno. A livello planimetrico ha un impianto di forma quadrangolare irregolare composta da vari corpi di fabbrica. A livello distributivo è composto da quattro unità abitative, dislocate su più livelli e collegati da un vano scala comune. Il complesso immobiliare abitativo è censito catastalmente al mappale*

335, su questo mappale insistono 4 subalterni di cui: sub 2, sub 3, sub 4, sono oggetto della procedura, il sub 1 che non è oggetto di causa beneficia come gli altri subalterni del diritto di passo sugli spazi distributivi interni: ingresso e vano scala. Tale diritto si estende da piano terra fino a piano secondo. L'edificio è costruito con struttura portante in pietra e laterizio, copertura a falde in laterizio, solai interni in legno e pareti intonacate a civile. Gli infissi sono in legno a vetro singolo con persiane lignee. Lo stato di conservazione generale è molto scarso ed è necessaria una ristrutturazione complessiva per poterlo rendere abitabile. Sono presenti infiltrazioni su numerosi parti del fabbricato ed è necessario intervenire anche in diversi punti ad un consolidamento strutturale. Anche gli impianti non sono idonei a renderlo abitabile e andranno rinnovati nella loro totalità.

Stato di occupazione: libero.

Formalità iscritte:

- 1) Iscrizione del 07.08.2009 Reg. Part. 1348, Reg. Gen. 8356 a rogito Cattaneo Luigi Rep. 18749/8042 del 05.08.2009 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia Apertura Credito – Documenti correlati: a) Annotazione n. 114 del 31.01.2012 (atto integrativo apertura di credito in conto corrente); b) Annotazione n. 477 del 03.05.2013 (Atto di Ricognizione di debito).
- 2) Iscrizione di Ipoteca giudiziale in data 28.04.2016 al n. 467 Reg. Part. a favore Banca Carige derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Massa in data 19.04.2016 Rep. 545.
- 3) Trascrizione di ammissione a Concordato Preventivo in data 11.04.2017 al n. 2231 Reg. Part. - provv. Tribunale di Massa in data 03.01.2017 Rep. 102017.
- 4) Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento in data 08.10.2018 al n. 6860 Reg. Part. – Sentenza Tribunale di Massa in data 03.08.2018, Rep. 30.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita telematica avrà luogo **in data 15 MARZO 2021 ore 09,00** con modalità sincrona presso le stanze del Tribunale di Massa, P.za De Gasperi,

Palazzo di Giustizia, piano 1, dinanzi al Curatore fallimentare, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, alle seguenti condizioni:

LOTTO 1:

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 387.600,00

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 290.700,00

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 5.000,00.

LOTTO 2:

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 379.950,00

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 284.963,00

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 5.000,00.

LOTTO 3:

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 57.800,00

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 43.350,00

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 2.000,00.

LOTTO 5:

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 213.350,00

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 160.013,00

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 5.000,00.

Si precisa:

- Che ulteriore e più dettagliata descrizione, con indicazione di vincoli urbanistici e confini, è contenuta nella perizia estimativa dell'arch. Francesco Mottini di cui deve essere presa visione;
- Che la suddetta descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa;
- Che non si presta comunque garanzie in caso di eventuali difformità urbanistiche, che nel caso dovranno essere regolarizzate e/o rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario;

SI EVIDENZIA INOLTRE:

- che non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a

- servizio degli immobili;
- che la descrizione degli immobili deve intendersi come riferita al momento di stesura della Perizia estimativa redatta dall'arch. Francesco Mottini;
 - che ogni onere fiscale derivante dalla vendita, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'Iva di legge se dovuta, le imposte catastali e ipotecarie, saranno a carico dell'aggiudicatario;
 - le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.

Per una migliore descrizione anche relativa allo stato dei luoghi, per la situazione urbanistica, per la situazione catastale degli immobili sopra descritti si fa riferimento alla Relazione Estimativa del 25/08/2020 e relativi allegati dell'architetto Francesco Mottini depositate agli atti della procedura.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i compendi immobiliari si trovano, anche con riferimento alla situazione urbanistica, con le servitù attive e passive, a corpo e non a misura, e come meglio descritto nella Relazione Estimativa e relativi allegati agli atti. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si evidenzia infine quanto segue:

In data 03.08.2018 veniva dichiarato con Sentenza del Tribunale di Massa il fallimento della società "██████████ Srl". Tale sentenza veniva reclamata dalla stessa società "██████████ Srl" avanti la Corte di Appello di Genova affinché venisse revocato il fallimento, *"previa declaratoria di nullità ovvero revoca e/o riforma del decreto ex art. 162 L.F., depositato in data 3 agosto 2018, notificato in data 6 agosto 2018, con il quale il Tribunale di Massa ha dichiarato inammissibile la domanda di concordato preventivo (r.c.p. 8/2018) articolata da ██████████ s.r.l."*

Con sentenza in data 21.11.2018, la Corte di Appello di Genova accoglieva il reclamo revocando la sentenza di fallimento e dichiarando ammissibile la proposta di concordato.

La procedura, tuttavia, nella persona del Curatore, ritenendo esistenti le condizioni, ha proposto ricorso davanti alla Suprema Corte di Cassazione al fine di veder riformata la sentenza della Corte di Appello di Genova.

Al momento della redazione del presente avviso di vendita la Corte di Cassazione non si è ancora espressa e non risulta ancora fissata la data dell'udienza di discussione.

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. Marco Pio Lavaggi

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 e, quindi, entro le ore 23:59 del giorno Sabato 13 MARZO 2021 (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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005.

Il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (**tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che**

saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

PRECISAZIONI

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

1. L'offerente che intende partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite PEC ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo PEC e di firma digitale.
2. Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono), il presentatore ai sensi dell'art. 571 cpc potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine ex art. 12, comma 4, quarto periodo D.M. 32/15.
3. Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente dovranno rilasciare procura, redatta secondo le modalità indicate al punto 2, a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12, comma 5, ultimo periodo D.M. 32/15.

Il presentatore - titolare di PEC ordinaria – compilato il modulo web “Offerta Telematica”, firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di “offertaintegrale.xml.p7m”). In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. Il modulo web “Offerta Telematica” rende disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. “offerta12345.zip.p7m”). Il presentatore recupera la busta dell'offerta completa (in formato zip.p7m) tramite URL e chiave di accesso che trova al termine della compilazione dell'offerta telematica. Il file – in formato zip.p7m – dovrà

essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite PEC all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO DOVRA' CONTENERE:

- i dati identificativi del soggetto offerente, cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo del prezzo); invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che

giustifichi i poteri;

- l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del LOTTO;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- il termine per il versamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale). In caso di omessa indicazione del termine, o nel caso di indicazione di un termine superiore a 120 giorni, il termine per il saldo del prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, qualora non venga fornito dall'istituto di credito il numero di CRO, dovranno essere riportati i caratteri compresi dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

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

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, 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 R.F. 30/2018 Trib. Massa", Cod. Iban: IT11W053871360000035129812** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **"Fallimento R.F. 30/2018 Trib. Massa – 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 Curatore fallimentare 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 Curatore fallimentare 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 Curatore fallimentare 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;

IN IPOTESI DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

- il Curatore fallimentare 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 Curatore fallimentare 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 particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio sia in misura pari 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 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 Curatore fallimentare 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 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 dal Curatore fallimentare;
 - 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 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 il residuo del prezzo (detratto di quanto già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, oppure potrà consegnare al Curatore fallimentare un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Fallimento R.F. 30/2018 Trib. Massa”** oppure tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita dandone esplicita comunicazione al Curatore fallimentare.

In tale ultimo caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Fallimento R.F. 30/2018 Trib. Massa”**; 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 nella Provincia di Massa Carrara dall'aggiudicatario 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 Curatore fallimentare procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita.

Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario, così come saranno a carico dell'aggiudicatario ogni e qualsiasi onere e spesa necessari al fine di sanare 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 Curatore fallimentare 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";
- che la richiesta di visionare i beni immobili nonché maggiori notizie ed informazioni, potranno essere assunte rivolgendosi, previo preavviso telefonico, presso lo Studio del Curatore fallimentare dott. Marco Pio Lavaggi (ubicato in Marina di Carrara, via Ingolstadt, 12, tel. 0585784796; fax: 0585774231; PEC: marco.lavaggi@pec.it, e-mail: marco.lavaggi@studioelabor.it).

Massa, 07.12.2020

Il Curatore fallimentare
Dott. Marco Pio Lavaggi

