

# **TRIBUNALE DI MASSA**

Sezione Fallimenti

**Fallimento R.F. 31/2019**

\*\*\*\*\*

## **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Innocenti, con studio in Carrara (MS) Viale G. Galilei n.27/A (Tel. 0585857930 - Fax 0585855451 email: [info@studioinnocenti.com](mailto:info@studioinnocenti.com); pec: [studioinnocenti@pec.it](mailto:studioinnocenti@pec.it)), nella sua qualità di Curatore del Fallimento con R.F. 31/2019 dichiarato con sentenza del Tribunale di Massa in data 14/06/2019

### **AVVISA CHE**

**in data 19 aprile 2021 ore 11,00**, 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** del seguente lotto:

### **LOTTO UNICO:**

Piena proprietà su compendio aziendale indicato nell'elaborato peritale del 27/03/2020 e relativa integrazione in data 14/07/2020, a firma dell'Arch. Francesco Coltelli costituito da un capannone a destinazione industriale – artigianale, utilizzato come deposito ed uffici della società, situato nel comune di Carrara in via Aurelia (loc Frassina) n.65.

Esso risulta censito al catasto del comune di Carrara con i seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati: foglio n.86, particella n.547, subalterno n.2, categoria F/3 (Fabbricati in corso di costruzione), senza rendita.

A confini: (da sud-est in senso orario) p.lla 564, p.lla 540 su tre lati, viabilità interna alla lottizzazione.

Il bene in oggetto è costituito da una porzione di capannone industriale e da una piccola corte pertinenziale in posizione antistante la facciata, a servizio dell'attività.

L'immobile è dotato di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, composto da 24 moduli disposti su tre stringhe, posti sulla copertura, in grado di fornire una potenza pari a 6 Kw. L'impianto è stato installato nel 2012 e possiede la rego-

lare dichiarazione di conformità a norma di legge.

Fanno parte del lotto il complesso di beni mobili ascrivibili alla società fallita. Tali beni mobili individuati ed inventariati sono stati classificati e suddivisi nei seguenti gruppi di beni, che risultano omogenei per funzionalità e categoria tipologica:

- Autoveicoli;
- Macchinari, Attrezzature e Materiali funzionali alla attività produttiva;
- Apparecchiature, impianti ed arredo da ufficio;

Per la descrizione dei medesimi si fa rinvio all'elaborato peritale del 27/03/2020 e relativa integrazione in data 14/07/2020, a firma dell'Arch. Francesco Coltelli, nella quale i beni sono descritti attraverso l'uso di schede  contenenti i dati, le caratteristiche, e gli altri elementi riferibili ai medesimi.

**Sono esclusi dalla vendita** i seguenti beni mobili individuati nella perizia di stima: un computer con schermo e tastiera Acer (individuati tra i beni al n° 71 della perizia di stima), l'autocarro Iveco targato [REDACTED] (individuato al n° 2 della perizia di stima), i 'Martelli demolitori vari' (individuati al n° 33 della perizia di stima) e l' 'Erogatore per ancorante chimico HILTI' (individuato al n° 40 della perizia di stima).

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita telematica avrà luogo **in data 19 aprile 2021 ore 11,00**, 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](http://www.garavirtuale.it), alle seguenti condizioni:

#### **LOTTO UNICO:**

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 230.000,00**

**OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 172.500,00**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 5.000,00.**

#### **Descrizione LOTTO UNICO**

Il LOTTO UNICO è composto da un complesso di beni costituiti da un bene immobile con impianti fissi e da beni mobili.

L'immobile è costituito da una porzione di capannone industriale e da una piccola corte pertinenziale in posizione antistante la facciata, situato in Carrara in via Aurelia (loc. Frassina) n.65.

Il capannone industriale è costruito con struttura prefabbricata in cemento armato, formata da pilastri e travi disposti a maglia rettangolare; la copertura è costituita da travi in cemento armato precompresso, disposte trasversalmente alle travature principali e sormontate da lastre in cemento. La tamponatura è realizzata con pannelli prefabbricati in cls che presentano, nella parte alta posta al di sotto delle travi, un nastro continuo di infissi in alluminio e vetro; sulla facciata rivolta all'esterno si trovano gli accessi: un portoncino in alluminio per l'accesso pedonale ed un grande portellone industriale in metallo con apertura a libro, che consente l'accesso al fabbricato anche da parte di mezzi pesanti.

Il capannone è diviso in due livelli da un solaio interno: quello nella campata rivolta verso l'esterno è costituito da travi e lastre in cls prefabbricato mentre quello verso l'interno è formato da un solaio tradizionale in laterocemento, sostenuto da piastrini interni.

Il piano terra è costituito da un unico grande vano utilizzato come ricovero mezzi e magazzino; la pavimentazione è realizzata in cemento liscio di tipo industriale.

Attraverso una scala in cemento, priva di finiture e parapetti, si raggiunge il livello superiore, suddiviso anch'esso in due campate: la campata verso l'esterno è costituita da un unico grande vano, privo di finiture interne, utilizzato come archivio-magazzino; la campata verso l'interno è stata suddivisa attraverso delle tramezzature in cartongesso a formare dei locali, utilizzati come uffici e servizi, rifiniti con pavimentazione in *parquet* laminato pre-finito. Il locale igienico è pavimentato e rivestito con piastrelle in materiale ceramico. Tutti questi vani, vista la loro collocazione, risultano privi di illuminazione ed areazione naturale.

### **Manutenzione e stato di conservazione**

Il capannone è stato costruito nell'arco di tempo intercorso tra il 2005 ed il 2013; allo stato attuale risulta non ancora compiutamente finito per l'assenza, come precedentemente osservato, di alcune finiture interne. Lo stato di conservazione delle strutture esistenti appare buono; i locali utilizzati come uffici ed il servizio igienico presentano un buono stato di conservazione e sono rifiniti con apparecchi sanitari e materiali che complessivamente possiamo classificare di grado medio.

### **ANALISI TRA LO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE RILEVATO DAL CTU E GLI ULTIMI TITOLI EDILIZI**

A seguito dall'istruttoria svolta in seguito a rilievo metrico e fotografico diretto, effettuato in data 19/11/2019, il CTU ha confrontato lo stato di fatto dell'immobile con la

documentazione di progetto facente parte dei titoli edilizi rilasciati; da tale confronto conseguono le seguenti considerazioni circa la regolarità urbanistica dell'immobile:

- è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza della scatola muraria perimetrale, sia per quanto riguarda le dimensioni planimetriche che altimetriche, nonché per quanto concerne il prospetto (sagoma, aperture, materiali, ecc.);
- la scala di collegamento interno ha comportato la realizzazione di un pilastro ed un setto in cemento armato che non erano stati previsti in sede di progetto;
- non è stata realizzata una considerevole porzione di solaio a piano primo, per una superficie di c.ca 17 mq.;
- sono state riscontrate sostanziali difformità nella realizzazione dei divisori interni e delle controsoffittature: gli ambienti destinati alla presenza continuativa di persone (uffici) sono stati realizzati nella parte interna del fabbricato e pertanto non possiedono i requisiti richiesti dalle norme igienico-sanitarie per quello che concerne l'areazione ed illuminazione naturale dei locali abitabili;
- alcune parti del fabbricato (la scala ed il solaio della campata verso l'esterno) non sono state terminate, risultando prive di finiture e dei parapetti di protezione anticaduta.

Il CTU ha indicato che alla luce delle considerazioni sopra riportate è possibile affermare la regolarità dell'immobile relativamente ai parametri urbanistici (superficie coperta, altezza, volume, prospetti) mentre le difformità interne richiedono alcune considerazioni aggiuntive.

Egli ha aggiunto che dovrà essere presentata una SCIA in sanatoria per le opere strutturali realizzate in difformità ed una SCIA a completamento delle opere non ancora terminate, con la conseguente certificazione di agibilità dei locali. A tale proposito ha evidenziato la necessità di realizzare i locali ad uso ufficio nella porzione di fabbricato rivolta verso l'esterno, nella parte cioè dotata di finestre atte a consentire l'illuminazione e l'areazione naturale dei locali dove è prevista una presenza continuativa delle persone. Per quanto qui non espresso, si fa riferimento alla perizia di stima in atti redatta dall'Arch. Francesco Coltelli in data 27/03/2020 e successiva integrazione del 14/07/2020.

**Per il suddetto lotto si evidenzia quanto segue:**

- che per la conformità urbanistica e catastale si fa riferimento alla perizia di stima redatta dall'Arch. Francesco Coltelli in data 27/03/2020 e relativa integrazione in data 14/07/2020, allegata al presente avviso sui siti internet appresso indicati (e

da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta);

- che gli immobili sono gravati dalle formalità pregiudizievoli come analiticamente indicate nella citata relazione di stima del CTU arch. Francesco Coltelli;
- che non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili;
- che la descrizione dei lotti e dei relativi beni immobili e mobili deve intendersi come riferita al momento di stesura della Perizia estimativa redatta dall'Arch. Francesco Coltelli;
- che i compendi immobiliari oggetto di vendita sono da ritenersi liberi da persone e da cose;

Inoltre, si avvisa che dalle visure presso la conservatoria di Massa Carrara risultano le seguenti iscrizioni:

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

- Sentenza dichiarativa di fallimento, Atto Giudiziario del Tribunale di Massa, rep. 31/2019 del 14/06/2019, nota del 19/07/2019, reg. part. 4967, reg. gen. 6519.

**Il LOTTO UNICO è altresì composto da un complesso dei mobili** situati presso l'immobile sopra indicato e presso un deposito in Marina di Massa, località Partaccia, costituiti da:

**- Autoveicoli**

Si tratta di alcuni mezzi per il trasporto del materiale ed alcuni per il trasporto delle persone. Tutti i veicoli presentano una percorrenza notevole ed una usura normale, relativamente alle parti visibili della carrozzeria. La loro valutazione è stata effettuata sulla base delle normali valutazioni di mercato dell'usato (quattroruote, e-bay, ecc.) di beni simili per tipo ed anno di immatricolazione. Alla valutazione di mercato è stato poi applicato un coefficiente di deprezzamento, pari al 15%, che esprime la necessità di ottenere un Valore di Realizzo in tempi relativamente brevi. Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima in atti.

**- Macchinari, attrezzature e materiali funzionali alla attività produttiva**

Si tratta di un insieme di macchinari, di materiali e di attrezzature funzionali alla produzione, consistente nell'attività edilizia.

**- Apparecchiature, impianti ed arredo da ufficio**

Si tratta di apparecchiature, impianti e mobilio che compongono l'arredo degli uffici. Queste apparecchiature erano operanti fino all'anno 2017 ed oggi, considerando la velocità con cui tali beni invecchiano, sono diventati obsoleti per il processo produt-

tivo. La loro valutazione, riferibile al Valore di Realizzo, viene pertanto effettuata tenendo conto del fattore di obsolescenza, che risulta elevato per tale genere di beni.

\* \* \* \* \*

Per il resto, si rimanda a tutto come meglio descritto nella perizia in atti e suoi allegati a firma dell'Esperto Architetto Francesco Coltelli, e relativa integrazione che si intendono qui integralmente richiamate e trascritte.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.
- La vendita è a corpo e non a misura. Qualsiasi 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 pregiudizievoli 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.

### **MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA**

**GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Edicom Finance S.r.l.**

**PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)**

**REFERENTE DELLA PROCEDURA: [Dott. GIUSEPPE INNOCENTI](#) con studio in**

CARRARA - Viale G. Galilei, 27/A email: info@studioinnocenti.com PEC: studioinnocenti@pec.it

## **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 17 aprile 2021**.

L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c. tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) (il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche").

L'offerta, a pena inammissibilità, deve essere sottoscritta con firma digitale, overosia 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**).

## **ATTENZIONE**

### **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 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 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. 32/15.

3. Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente dovranno rilasciare procura, redatta secondo le modalità indicate al punto 2, a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12, comma 5, ultimo periodo D.M. 32/15.

Il presentatore - titolare di PEC ordinaria – compilato il modulo web "Offerta Telematica", firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di "offertaintegrale.xml.p7m"). In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. Il modulo web "Offerta Telematica" rende disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. "offerta12345.zip.p7m"). Il presentatore recupera la busta dell'offerta completa (in formato zip.p7m) tramite URL e chiave di accesso che trova al termine della compilazione dell'offerta telematica. Il file – in formato zip.p7m – dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite PEC all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta).

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

#### **L'OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO DOVRA' CONTENERE:**

- i dati identificativi del soggetto offerente, cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale

del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo del prezzo); invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

**L'offerta dovrà altresì contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale si vuole formulare l'offerta;
- 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 relativa al lotto per il quale si intende offrire (pari al 75% del prezzo base);
- il termine per il versamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione. 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. Si precisa che quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, ovvero, a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15 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. 32/2015
- 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 ri-

lasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- la richiesta di agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposite richieste su moduli reperibili sul sito internet [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it) (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato, scansionato ed inserito tra gli allegati all'offerta di acquisto. Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 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** per il lotto di riferimento, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario della procedura intestato "**Tribunale fallimentare di Massa procedura N° 31/2019**" IBAN IT 17 S 06230 13601 000035732391 e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**CAUZIONE LOTTO UNICO Tribunale fallimentare di Massa procedura n° 31/2019**", dovrà essere effettuato 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 fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il sottoscritto 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 verranno effettuate tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://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](http://www.garavirtuale.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. 32/15.

### **IN IPOTESI DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**

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

### **IN IPOTESI DI PIÙ 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 ga-

ra;

- l'aumento minimo del rilancio dovrà essere pari **ad € 5.000,00**;
- 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 partecipazio-

ne 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 il Curatore fallimentare un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale fallimentare di Massa procedura n° 31/2019 Saldo lotto unico”** oppure tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita dandone esplicita comunicazione al il 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 **“Tribunale fallimentare di Massa procedura n° 31/2019 Saldo lotto unico”**; detto termine 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 sa-

ranno 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 precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

– che la richiesta di visionare il bene immobile nonché maggiori notizie ed informazioni, potranno essere assunte rivolgendosi, previo preavviso telefonico, presso lo Studio del Curatore fallimentare, Dott. GIUSEPPE INNOCENTI sito in CARRARA Viale G. Galilei 27/A, tel. 0585857930, email: [info@studioinnocenti.com](mailto:info@studioinnocenti.com) PEC: [studioinnocenti@pec.it](mailto:studioinnocenti@pec.it).

**Si fa inoltre presente che** presso il Tribunale e, in particolare, al Piano primo cancelleria esecuzioni immobiliari del Palazzo di Giustizia sito in Massa Piazza De Ga-

speri n° 1 è attivo SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "GRUPPO EDICOM SRL", operativo dalle ore 15 alle ore 17 dei giorni di martedì e giovedì e dalle ore 8.00 alle ore 12.00 del venerdì, recapito: 0585 488132.

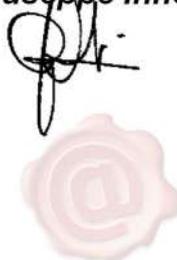
La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale dell'autorizzazione alla vendita del 05/11/2020, della relazione peritale a firma dell'Arch. Francesco Coltelli e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Massa, 04/02/2021

**Il Curatore**

***Dott Giuseppe Innocenti***

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'GI. INNOCENTI'. Below the signature is a red circular stamp with a white center, likely a digital or physical seal.

INNOCENTI GIUSEPPE  
DOTT. GIUSEPPE  
INNOCENTI  
04.02.2021 09:52:10  
UTC