

Tribunale di Massa
Sezione fallimentare

Procedura: **Fallimento società**

R. F. 31/2018, con sede in _____ codice fiscale e
P.Iva _____ in persona del legale rappresentante _____ quale liquidatore
civile, dichiarato con sentenza n° R.F. 31/2018, in data 25 settembre e depositata in cancelleria in
data 26 settembre 2018.

Giudice Delegato: Dott. Alessandro PELLEGRINI

Curatori: Dott. Gianluca ROSSI – Dott. Matteo BIGINI

**ISTANZA PER AUTORIZZAZIONE
ALL'ESECUZIONE DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE
ED ALLA VENDITA SENZA INCANTO- *beni immobili***

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

i sottoscritti **Dott. Gianluca Rossi e Dott. Matteo Bigini**, Curatori del Fallimento in epigrafe:

osservato preliminarmente che la presente istanza, **già depositata in data 2.4.2020**, non veniva accolta attesa la sospensione delle vendite e delle operazioni ad esse preliminari (per la nota emergenza sanitaria), e, venivano invitati i curatori a ripresentare l'istanza al termine del periodo di sospensione;

depositano nuovamente la presente istanza

premessato che

- in data 15.5.2019, gli scriventi Curatori procedevano al deposito del Programma di liquidazione;
- con provvedimento del 20.11.2019, questo G.D. autorizzava il detto Programma;

- si richiama, di seguito, in sintesi, l'analisi approfondita contenuta nel Programma in merito alle “posizioni attive” riscontrate e ritenute liquidabili (ivi meglio descritta nella tabella n. 17 a pagina 21 dello stesso documento, che *infra* si riporta per comodità);
- si richiamano altresì le descrizioni, i criteri ed i valori finali contenuti nelle perizie di stima, (acquisite nelle more e qui allegate ai numeri 1, 2 e 3) del compendio liquidabile, già agli atti;

ciò premesso, con la presente, si espongono i singoli atti di cui si comporrà la *vendita liquidativa del patrimonio immobiliare* della società fallita, coerentemente al contenuto del *Programma* (seguirà separata istanza quanto ai singoli atti liquidativi del patrimonio mobiliare).

Sintesi dell'attivo patrimoniale immobiliare

Il patrimonio della Fallita ricomprende, come detto, la piena proprietà, di un articolato e composito compendio immobiliare (sito in Fivizzano (MS), fraz. Equi Terme), risalente a varie epoche, negli anni parzialmente ristrutturato. La struttura è divisa in due compendi adiacenti adibiti ad impianto termale ed a struttura ricettiva alberghiera.

L'impianto termale e parte delle dotazioni ed accessori, fra cui primariamente le piscine e gli ambulatori, sono già stati oggetto di cessione nel corso della precedente procedura di concordato preventivo (R.G. C. P. 4/2015) a favore dell'Amministrazione comunale di Fivizzano.

Costituiscono pertanto attivo patrimoniale, oltre che il compendio immobiliare, oggetto di stima nella perizia del Geom. Massimo Radicchi (ora in atti come da ultimo integrata in osservanza a quanto disposto dal G.D. - allegati 1 e 2), un compendio di beni mobili (dotazioni, attrezzature ed impianti), in parte a corredo dell'albergo, ed in parte a corredo dello stabilimento termale, nel loro insieme oggetto di perizia del Per. Ind. Michele Zambelli (allegato 3 - comprensivo di inventario elevato con l'ausilio del Cancelliere).

In questa sede, vengono descritte le dotazioni mobiliari di pertinenza della struttura alberghiera, poiché, unitamente ad essa, faranno parte del *lotto 1*, attesa la maggior probabilità di realizzo se vendute in uno con l'albergo.

Tabella 1- riepilogativa del patrimonio attivo da liquidare (ante stima peritale dei beni immobili)

Par.	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	Val. scritture contabili	Val. rett. Curatori
4	TERRENI	€ 5.384,25	€ 8.707,00
4	FABBRICATI	€ 945.755,96	€ 1.412.048,00 ¹
5	ATTREZZATURE / IMPIANTI	€ 65.505,00	€ 43.885,00 ²
6	PARTECIPAZIONE ALTRA IMPRESE	€ 8.000,00	€ 0,00
6	FATTURE DA EMETTERE	€ 4.112,47	€ 0,00
6	UNICREDIT SPA	€ 146.841,53	€ 124.915,30
6	ALTRI CREDITI per noleggio attrezzature	€ 0,00	€ 8.784,00
	TOTALE	€ 1.175.599,21	€ 1.598.339,30

Criteri e valori di stima del patrimonio attivo

Le perizie di stima, sia dei beni immobili che dei beni mobili, sono state redatte dai Professionisti incaricati, il Geom. Massimo Radicchi ed il Perito Industriale Michele Zambelli, avendo di mira, oltre la restituzione del valore di mercato (**V.D.M.**), la determinazione del valore di immediato realizzo (**V.I.R.**), ciò anche in osservanza alle ultime disposizioni rese in proposito dal G.D.

Nell'elaborazione delle perizie immobiliari (la perizia originaria e l'integrazione), il V.D.M. è stato determinato con il c.d. *metodo comparativo* in base a parametri tecnici (tenendo in considerazione le caratteristiche, lo stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute detrazioni per lo stato effettivo).

Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili e consimili a quelli da stimare.

Il V.I.R. corrisponde all'esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari ed in condizioni favorevoli per la procedura fallimentare e si determina ponendo a

¹valore di stima come da perizia Radicchi.

² valore di stima come da perizia Zambelli.

base il valore di mercato (V.D.M.) già in precedenza determinato, riducendolo del 20% (misura convenzionale), a seguito della necessità di una rapida conclusione della procedura di vendita giudiziaria ed a compensare l'assenza di garanzia per vizi occulti.

La peculiare destinazione alberghiera del complesso immobiliare comporta necessariamente precisare se vi sia, attualmente in essere, un valore di avviamento dell'attività alberghiera.

Allo stato, considerato quanto emergente anche dal fascicolo della precedente procedura di concordato preventivo, tale componente immateriale non può essere valorizzata, poiché la struttura, ormai in disuso da diversi anni, ha perso integralmente quel valore intangibile che riflette la sua posizione sul mercato, la bontà del suo marchio/nome, la rete di clienti e fornitori, la sua reputazione, etc. (N.d.a. si sottolinea come anche il Programma di liquidazione portato dalle precedenti procedure di concordato preventivo non contemplasse la valorizzazione e liquidazione separata della componente impresa, bensì, la mera esitazione del compendio immobiliare e mobiliare riconducibile alla struttura alberghiera).

Similmente alla metodologia applicata nella stima dei beni immobili, nel caso della perizia sui cespiti mobili, il Professionista ha calcolato prima il **valore in uso/di mercato**, considerando i beni singolarmente e stimandone un probabile valore nel caso di prosecuzione dell'attività, per poi addivenire al **valore in caso di vendita forzosa**, valutando i beni singolarmente e stimandone il valore nel caso di vendita forzosa non vincolata all'attività specifica della società applicando quindi i criteri solitamente adottati nel caso di vendita a commercianti – grossisti.

Modalità della vendita ed Individuazione dei lotti

a. la procedura competitiva

Come già previsto e descritto nel programma di liquidazione, **la vendita liquidativa** del patrimonio della società fallita, avverrà a sensi art. 104 ter L.f., percorrendo la via della **procedura competitiva**, che offra garanzie di informazione e partecipazione del mercato tenendo conto dell'obiettivo della massima soddisfazione dei creditori.

Massima soddisfazione dei creditori, che a sua volta, si esprime secondo le variabili del massimo introito possibile, nel minore tempo possibile, sostenendo i minori costi immaginabili.

Proprio per questo motivo si ritiene opportuno e conveniente, affiancare alla forma di pubblicità c.d. *tradizionale*, quella *telematica*, nella quale si pubblicizzi, per l'appunto, la regolamentazione della liquidazione di tutto l'attivo fallimentare descritto (suddiviso in massa

immobiliare e massa mobiliare), che viene posto, così, contemporaneamente sul mercato (suddiviso per beni mobili, con l'utilizzo di un operatore specializzato, individuato nell'operatore denominato EDICOM SERVIZI S.r.l., con i suoi siti/piattaforme www.doauction.com ed www.astemobili.it, che conduca a sensi art. 107 L.f., i necessari tentativi di vendita, per la liquidazione delle attività, su piattaforma telematica (aste telematiche).

In tal modo, si crea un meccanismo che sfrutta le economie di scala, in quanto, si dà vita ad unica pubblicità e così ad un unico costo (a carico dell'eventuale acquirente), e si pone contestualmente sul mercato l'intero patrimonio, escluse le operazioni recuperatorie, sì da non escludere che esso sia in tutto o in parte interessante e realizzabile in un unico contesto temporale, e che avvenga ciò a favore di uno o più acquirenti.

Quanto, alle modalità di utilizzo dello *strumento telematico*, si rimanda alle specifiche qui allegate, oltre che di quanto desumibile dal materiale informativo, messo a disposizione dall'operatore ex art. 107 L.f., denominato EDICOM SERVIZI S.r.l (con i relativi brand sopra citati), che già opera con numerose sezioni fallimentari su tutto il territorio nazionale (con soddisfacenti risultati anche quanto alle procedure attive presso il locale Tribunale).

Relativamente alla modalità di vendita degli immobili, siti in Equi Terme, si precisa che verranno adottate le istruzioni operative in tema di vendite immobiliari impartite, ai Curatori fallimentari ed ai liquidatori giudiziali, con recente circolare emessa da questo G.D., Dott. Alessandro Pellegrini (recante *ordinanza modello*), ed assumendo, come prezzo di base, il valore di immediato realizzo (V.I.R.) presente nella perizia integrativa.

Le operazioni di vendita (vendita senza incanto con modalità telematica sincrona) si effettueranno, in base all'attuale calendario, nelle date ivi stabilite, presso la sala Udienze Civili, primo piano del Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi.

b. il valore e l'individuazione dei singoli lotti

Dall'elaborato peritale, redatto dal Geom. Massimo Radicchi, datato 21.1.2020 (stesura comprensiva di integrazione richiesta dal G.D.), emerge un **valore complessivo del patrimonio immobiliare** di proprietà della società fallita posto in vendita (Valore di Immediato realizzo corrispondente alla riduzione del valore di mercato, ridotto del 20%, a seguito della necessità di una rapida conclusione della procedura di vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti) **ammontante ad Euro 1.136.604,00** (valore di seguito rappresentato in tabella).

Tabella 2- riassuntiva – Valori dei beni immobili post stima peritale (rif. lotti come da perizia)

DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	VALORE	Deprezzamento	VDM	VIR
-------------	----------------	--------	---------------	-----	-----

Albergo	fg 151 m338 sub 1	€ 1.178.658	-€ 36.000	€ 1.142.658	
Terreno	fg 153 mapp. 3, 33, 35	€ 7.387	€ 0	€ 7.387	€ 920.364
Terreno	fg 151 mapp. 663	€ 410	€ 0	€ 410	
LOTTO 1	Subtotale	€ 1.186.455		€ 1.150.455	
Fabbricato in corso di costruzione	fg 151 m.399 sub 3-4-5	€ 250.200	-€ 7.500	€ 242.700	
LOTTO 2	Subtotale	€ 250.200		€ 242.700	
Fabbricato monofamiliare	fg 151 mapp. 397	€ 26.690	€ 0	€ 26.690	€ 216.240
Terreni	fg 151 mapp. 608-9-647	€ 910	€ 0	€ 910	
LOTTO 3	Subtotale	€ 27.600		€ 27.600	
	Totale	€ 1.436.662		€ 1.393.155	€ 1.136.604

TUTTO CIO' PREMESSO

gli scriventi Curatori procederanno - come previsto nel Programma - a porre in vendita tutto il patrimonio mobiliare ed immobiliare in n. 3 lotti, di cui n.2 formati essenzialmente da beni immobili, oggetto della presente autorizzazione ed inseriti in unico avviso di vendita (cfr. la successiva narrazione e *tabella 3 per la determinazione della composizione dei singoli lotti*), ed un ulteriore lotto unico, per li quale seguirà, come detto, collegata istanza, costituito esclusivamente da dotazioni/beni mobiliari, e verrà venduto con separato e distinto avviso di vendita secondo le specifiche che verranno ivi individuate.

c. Descrizione dei lotti

Il **lotto UNO** sarà composto dal compendio immobiliare a destinazione alberghiera, comprensivo dei terreni boschivi adiacenti e del complesso dei beni mobili (dotazioni, attrezzature, impianti, mobilio, complementi di arredo, utensili ed accessori vari) corredanti e funzionali all'attività alberghiera (meglio descritti nell'inventario/stima- allegato n. 3), la cui vendita separata sarebbe scarsamente fruttuosa e comporterebbe ulteriori spese a carico della Procedura per lo smobilizzo ed il deposito dei detti beni; il valore complessivo del lotto è pari ad € 940.751,00, di cui € 920.364,00 per gli immobili ed € 20.387,00 per i mobili (giuste citate perizie).

Il **lotto DUE** sarà composto dal compendio immobiliare costituito da un fabbricato in corso di ristrutturazione e da un fabbricato monofamiliare, entrambi destinati ad “attrezzature di interesse comune”, unitamente ad una porzione di terreni adiacenti ed ad un impianto parziale Culligan per idromassaggio, composto da: n. 2 pompe, n. 2 pompe per bolle, serbatoio di accumulo e componentistica varia.

Attualmente il detto impianto risulta installato presso l'immobile predetto, e pertanto, venduto in uno con esso atteso che la vendita separata sarebbe scarsamente fruttuosa e comporterebbe ulteriori spese a carico della procedura per lo smobilizzo del bene stesso; **il valore complessivo del lotto è pari ad € 218.865,00**, di cui € 216.240,00 per gli immobili ed € 2.625,00 per i mobili (giuste perizie citate).

Tabella 3- riassuntiva – Valori e composizione dei due lotti

N.	DESCRIZIONE	Rif	IDENTIFICAZIONE	VALORE	VDM	VIR
LOTTO 1	Albergo	1	fg 151 m338 sub 1	€ 1.178.658	€ 1.142.658	€ 920.364
	Terreno *	1	fg 153 mapp. 3, 33, 35	€ 7.387	€ 7.387	
	Terreno *	1	fg 151 mapp. 663	€ 410	€ 410	
	Beni mobili	A	Mobili/dot. Albergo	€ 40.773	€ 20.387	€ 20.387
Importi			Subtotale	€ 1.227.228	€ 1.170.842	€ 940.751
LOTTO 2	Fabbricato in costruzione	2	fg 151 m.399 sub 3-4-5	€ 250.200	€ 242.700	€ 194.160
	Fabbricato monofamiliare	3	fg 151 mapp. 397	€ 26.690	€ 26.690	€ 22.080
	Terreni *	3	fg 151 mapp. 608-9-647	€ 910	€ 910	
	Beni mobili	B	Mobili/dot. Stab. termale			€ 2.625
Importi			Subtotale	€ 277.800	€ 270.300	€ 218.865
			Totale	€ 1.505.28	€ 1.441.142	€ 1.159.616

Nota: la colonna "RIF" riporta i riferimenti numerici per gli immobili (vedi Tab. 2), la lettera A per il complesso dei beni mobili/dotazioni alberghiere e la lettera B per il complesso dei beni/dotazioni stabilimento termale.

(*): acquisito CDU da parte del tecnico incaricato, allegato alla presente e da intendersi come documentazione integrativa alla perizia.

Ciò premesso, i Curatori, Dott. Gianluca Rossi e Dott. Matteo Bigini

CHIEDONO

che la S.V. Voglia autorizzare l'esecuzione del *Programma* di liquidazione dell'attivo fallimentare *immobiliare* e dei suoi singoli atti liquidativi, ossia l'esperimento di vendita dei due lotti, come sopra esposti nel dettaglio, autorizzando, altresì, eventuali successivi atti di

liquidazione effettuati con le stesse modalità, con riduzione del prezzo base di vendita del 25% come previsto nelle procedure esecutive immobiliari presso il Tribunale di Massa.

Con Osservanza.

Massa, 28.1.2021

I Curatori

Dott. Gianluca Rossi

Dott. Matteo Bigini

Si allegano le perizie di stima citate e depositate nel fascicolo d'Ufficio:

1. perizia originaria Geom. massimo Radicchi;
2. perizia integrativa Geom. Massimo Radicchi;
3. perizia mobiliare Per. Ind. Michele Zambelli;
4. certificato destinazione urbanistica terreni;
5. ispezione ipotecaria sintetica al giorno 8.1.2021.



TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE FALLIMENTARE

IL GIUDICE DELEGATO

- Vista l'istanza di richiesta di autorizzazione all'esecuzione del Programma di liquidazione ed al compimento dei singoli atti di liquidazione, ossia l'esperimento di vendita dei due lotti ivi descritti;
- Verificata la conformità della procedura di liquidazione a quanto approvato nel programma redatto ai sensi dell'art. 104 *ter* L.F.;

AUTORIZZA

L'esecuzione del Programma di liquidazione e dei singoli atti di liquidazione relativi all'attivo patrimoniale immobiliare, identificato come Lotto1 e Lotto 2, di proprietà del Fallimento n. 31/2018, come da ordinanza.

AUTORIZZA

Altresì, il compimento di eventuali successivi atti di liquidazione, effettuati con le stesse modalità del presente, con riduzione del valore base d'asta del 25% massimo.

Massa, lì

Il Giudice Delegato
Dott. Alessandro Pellegrini

TRIBUNALE DI MASSA

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 31/2018

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

ORDINANZA DI VENDITA

VISTA l'istanza presentata dai Curatori, Dott. Gianluca Rossi e Dott. Matteo Bigini

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

ESAMINATI gli atti;

ORDINA

la vendita mediante la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

secondo le modalità ordinarie previste dal Codice di procedura civile dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Prezzo base: € 940.751,00 (novecentoquarantamilaasettecentocinquantuno/00) di cui € 920.364,00 per il complesso immobiliare ed € 20.387,00 per le dotazioni mobiliari.

Offerta minima ammissibile: € 705.563,25

(settecentocinquemilacinquecentosessantatre/25) pari al 75% del prezzo base d'asta.

Diritto reale posto in vendita: Diritto della piena proprietà.

Cauzione: Almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 10.000,00 (diecimila/00)

Oggetto: compendio immobiliare a destinazione alberghiera, con terreni limitrofi e dotazioni mobiliari annesse, sito nel Comune di Fivizzano (MS), Frazione Equi Terme, Via Noce Verde n. 20, costituito da:

- bene immobile a destinazione alberghiera, censito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Massa Carrara, Servizi Catastali del Comune di Fivizzano (MS), Catasto Fabbricati: al foglio **151** mappale **338** subalterno **1**, categoria D/2, rendita catastale € 4.012,00 (meglio descritto nelle perizie di stima: allegati 1 e 2);
- complesso dei beni mobili (dotazioni, attrezzature, impianti, mobilio, complementi di arredo, utensili ed accessori vari, corredanti e funzionali all'attività alberghiera) meglio descritto nell'inventario/stima (allegato 3) per il complessivo valore pari ad

Euro 20.387,00;

- terreni boschivi posti nelle immediate vicinanze, di complessivi mq 7.387, censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune: foglio **153** mappale **3**, qualità seminativo irriguo, classe 4°, superficie mq 622, reddito dominicale € 0.96, reddito agrario € 0.45; foglio **153** mappale **33**, qualità pascolo cespugliato, classe 1°, superficie mq 3.295, reddito dom. € 1.53, reddito agrario € 0.85; foglio **153** mappale **35**, qualità bosco ceduo, classe 4°, superficie mq 3.470, reddito dominicale € 0.36, reddito agrario € 1.08; foglio **151** mappale **663**, qualità pascolo cespugliato, classe 2°, superficie mq 410, reddito dominicale € 0.13, reddito agrario € 0,06.

Descrizione beni immobili: la descrizione dettagliata è contenuta nella perizia originaria e nella successiva integrazione, entrambe redatte dal C.T.U., Geom. Massimo Radicchi (allegati 1 e 2) a cui si rinvia espressamente, richiamandole, di seguito, in estratto.

L'immobile a destinazione alberghiera, catastalmente individuato dal mappale 388, è situato nella punta posta ad est del complesso delle terme ed è collocato tra la Via Noce Verde ed il Torrente Catenella (allegati 0.1 e 0.2 perizia originaria). La peculiare destinazione alberghiera, del complesso immobiliare, comporta necessariamente precisare se vi sia attualmente un valore di avviamento dell'attività alberghiera. Allo stato, considerato quanto emergente anche dal fascicolo della precedente procedura di concordato preventivo, tale componente immateriale non può essere valorizzata poiché la struttura, ormai in disuso da diversi anni, ha perso integralmente quel valore intangibile che riflette la sua posizione sul mercato, la bontà del suo marchio/nome, la rete di clienti e fornitori, la sua reputazione, etc. Il fabbricato è formato da un blocco preesistente in struttura di muratura realizzato agli inizi del Novecento, composto da tre piani fuori terra più sottotetto ed un secondo blocco in ampliamento con struttura di cemento armato realizzato nei primi anni 2000, formato da tre piani fuori terra con tetto piano (allegato n. 1.2 perizia originaria). L'ingresso principale dell'albergo è posto al centro della facciata lato nord del blocco preesistente che si affaccia sul piazzale che ricopre il Torrente Catenella; un ingresso secondario è posto sulla facciata lato ovest a diretto contatto con l'area scoperta del complesso termale ora di proprietà del Comune di Fivizzano. I piani dell'albergo sono collegati da scala interna a doppia rampa ed ascensore; agli estremi dei corridoi centrali di distribuzione interna dei piani superiori sono state realizzate delle scale di uscita in struttura in acciaio, realizzate per il rispetto della normativa antincendio; **la scala con relativo ballatoio, posta verso OVEST, insiste sulla particella 562 che è di proprietà del Comune di Fivizzano**, come da atto Notaio Silvia Flamigni del 20/12/2016 repertorio 1581 (allegato n. 1.4.3 perizia originaria); **pertanto anche se detta scala è funzionalmente utilizzata dall'albergo ricade su proprietà di terzi e non può essere compresa nella consistenza del bene oggetto di stima**. L'immobile al suo interno è così

composto ai diversi piani (allegato n. 1.2 perizia originaria): **piano terra** – blocco preesistente formato da sala ricevimento di ingresso, sala bar/tv, saletta ristorante, parte della cucina, saletta, vano direzione, corpo servizi con 3 wc, altro corpo servizi con 2 wc dotati di antibagno, locale macchine, ascensore, scale di accesso ai piani superiori e corridoio di distribuzione; il nuovo blocco è formato dalla parte restante della cucina, grande sala ristorante, piccola dispensa e locale caldaia con ingresso dall'esterno. **Piano primo:** blocco preesistente formato da dieci camere con bagno esclusivo, spogliatoio del personale con wc dotato di antibagno, corridoio di distribuzione, ascensore e scale interne; il corpo scale centrale è isolato dai corridoi di distribuzione a destra e a sinistra da porte REI antincendio; il nuovo blocco è formato da sei camere con bagno esclusivo, wc di servizio, tre balconi posti verso NORD e terrazza. **Piano secondo:** blocco preesistente formato da dieci camere con bagno esclusivo, spogliatoio del personale con wc, corridoio di distribuzione, ascensore e scale interne; il corpo scale centrale è isolato dai corridoi di distribuzione a destra e a sinistra da porte REI antincendio; il nuovo blocco è formato da sei camere con bagno esclusivo, wc di servizio, tre balconi posti verso NORD. **Piano terzo o sottotetto:** formato da sette ambienti mansardati distribuiti da corridoio centrale, bagno (non visionato), ascensore e scale; il corpo scale centrale è isolato dai corridoi di distribuzione a destra e a sinistra da porte REI antincendio; non è stato possibile prendere visione degli ambienti posti a sinistra del vano scala in quanto al momento del sopralluogo la porta REI era Bloccata; sempre allo stesso livello, sopra il nuovo blocco, esiste una terrazza o lastrico solare. Lo stato di manutenzione dell'immobile sia all'interno che all'esterno è mediocre; le finiture in genere appaiono invecchiate ed il fabbricato necessita di un intervento di straordinaria manutenzione per essere riportato in una condizione di normalità. Il CTU ha stimato gli interventi necessari ed urgenti per il mantenimento in buono stato dell'immobile in una spesa complessiva che è stata detratta dal valore di stima finale. I terreni boschivi censiti al catasto terreni al foglio 153 mappali 3, 33 e 35, sono situati nelle vicinanze dell'albergo, posti verso sud oltre la strada Via Noce Verde (allegati nn. 0.1, 0.2.1 e 0.3). Detti terreni, dalla strada salgono in forte pendenza verso monte e sono caratterizzati da una vegetazione boschiva incolta. (allegato n. 1.3.18 foto nn. 52, 53 e 54).

Provenienza: i beni risultano pervenuti alla società fallita, in forza di atto di ‘
del Notaio Carmelo La Rosa, del 14/04/1987, repertorio n. 8621, trascritto il 07/05/1987 al n. 2648 di particolare (allegato n. 1.4.1) Per la relazione ventennale completa, si rinvia alla perizia originaria Geom. Massimo Radicchi.

Confini: l'immobile confina con un piazzale realizzato sul Torrente Catenella, proprietà Comune di Fivizzano mappale 562, e con Via Noce Verde.

Titoli edilizi: come riportato dal C.T.U., il fabbricato è composto da un blocco realizzato agli inizi degli anni 2000 e da un blocco preesistente realizzato prima del 1/9/1967; in atto di provenienza, Notaio Carmelo La Rosa del 14/04/1987 repertorio n. 8621 (allegato n. 1.4), il Dott. Giancarlo

Fanfani (Sindaco del Comune di Fivizzano) “attesta che tutti i fabbricati facenti parte del complesso trasferito sono stati costruiti all’inizio del secolo e comunque che le opere per la loro costruzione sono iniziate in data anteriore al 1/9/1967”. Vi sono poi: la Concessione edilizia n. 3841 del 4/11/1988 (allegato n. 1.5), rilasciata a _____ per l’esecuzione dei lavori di “completamento della ristrutturazione dell’edificio aduso albergo sito in Equi Terme” fg 150 mapp. 338 (il progetto prevedeva due corpi uno a destra e uno a sinistra in ampliamento del preesistente blocco, ampliamenti che successivamente non sono stati realizzati nella conformazione prevista dal progetto); la Concessione edilizia n. 6071 del 8/4/2000 (allegato n. 1.6); la Concessione Edilizia in variante n. 6118 del 02/01/2001; il titolo edilizio non è stato rintracciato presso l’archivio del competente ufficio del Comune di Fivizzano; la Concessione edilizia n. 6170 del 25/8/2001 (allegato n. 1.7); la richiesta di Variante in corso d’opera richiesta ai sensi dell’art. 39 della L.R. 52/99 protocollo n. 5689 del 27/3/2002 (allegato n. 1.8.1); la Comunicazione di ultimazione lavori depositata in data 27/05/2002 prot. 9374 (allegato n. 1.9) e l’attestazione di Certificato di AGIBILITA’ depositato il 27/05/2002 protocollo 9375 a firma del Direttore dei Lavori Ing. Ivo Carli (allegato n. 1.10.1).

Conformità edilizia: l’immobile presenta irregolarità, in particolare si rilevano: modeste modifiche alle tramezzature interne, la realizzazione di nuova parete all’interno di uno dei vani del piano sottotetto (creando così un nuovo vano) e la realizzazione di lucernai sulla copertura del blocco preesistente per l’illuminazione dei vani sottotetto. Tali irregolarità sono regolarizzabili mediante inoltro al Comune di Fivizzano di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell’art 209 della LRT 65/2014 o ripristino dello stato dei luoghi come nello stato precedente gli abusi. I costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene comprendenti spese tecniche e sanzioni amministrative, eventuali opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi come nello stato precedente la realizzazione degli abusi, sono stati detratti dal valore di stima dell’immobile.

Destinazione urbanistica: ogni informazione relativa alla destinazione urbanistica di ciascuna delle unità immobiliari, è contenuta nella perizia originaria redatta dal Geom. Massimo Radicchi a cui si rinvia espressamente.

Descrizione dei beni mobili: la descrizione dettagliata è contenuta nella perizia con allegato inventario, redatta dal C.T.U., Per. Ind. Michele Zambelli (allegato 3) a cui si rinvia espressamente, richiamandola, di seguito, in estratto.

Si tratta di macchinari, attrezzature ed arredi altamente specifici del settore alberghiero e termale, stimati tenuto conto sia del residuo valore d’uso che del valore di realizzo in caso di vendita forzata. Per l’esposizione dei criteri valutativi e per la descrizione dettagliata delle suddette dotazioni mobili, si rinvia alla perizia ed all’inventario allegato.

L'intero suddetto lotto risulta libero da persone.

LOTTO 2

Prezzo base: € 218.865,00 (duecentodiciottomilaottocentosessantacinque/00), di cui € 216.240,00 per gli immobili ed € 2.625,00 per i mobili.

Offerta minima ammissibile:

€ 164.148,75 (centosessantaquattromilacentoquarantotto/75) pari al 75% del prezzo base d'asta.

Diritto reale posto in vendita: piena proprietà.

Cauzione: Almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (cinquemila/00).

Oggetto: il lotto si compone di due unità (A e B) che verranno, per chiarezza espositiva, descritte di seguito separatamente.

A. Fabbricato in corso di ristrutturazione, destinato ad "Attrezzature di Interesse Comune - F/2", identificato al Catasto Fabbricati dell'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, Comune censuario di Fivizzano (MS), con i seguenti identificativi (allegato n. 2.1 della perizia originaria): foglio **151** mappale **399** subalterno **3**, categoria A/4, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 145, rendita catastale € 402.84, l'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. 4588 del 12/04/1995, fg 151 mapp. 399 sub. 3 (allegato n. 2.3.1 perizia); foglio **151** mappale **399** subalterno **4**, categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 116, rendita catastale € 288.70, l'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. 4588 del 12/04/1995, fg 151 mapp. 399 sub. 4 (allegato n. 2.3.2 perizia); foglio **151** mappale **399** subalterno **5**, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 61, rendita catastale € 177.66, l'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. 4588 del 12/04/1995, fg 151 mapp. 399 sub. 5 (allegato n. 2.3.3 perizia). Unitamente ad esso viene venduto un impianto parziale Culligan per idromassaggio che si trova installato all'interno del fabbricato stesso (allegato 3), composto da: n. 2 pompe, n. 2 pompe per bolle, serbatoio di accumulo e componentistica varia.

Descrizione: l'immobile in corso di ristrutturazione è situato nel Comune di Fivizzano (MS) in località Equi Terme, Via Delle Terme, nei pressi o in adiacenza delle già descritte Terme di Equi. (allegato n. 1.1.1 e 1.1.2 perizia) e consiste in un fabbricato allo stato grezzo con terreno pertinenziale annesso. In precedenza, il fabbricato era formato da tre unità

abitative dislocate su tre piani fuori terra, la cui consistenza è riscontrabile dalla visione delle planimetrie catastali depositate all'Ufficio del territorio (allegati nn. 2.3.1, 2.3.2 e 2.3.3 perizia). A partire dall'anno 2002 iniziava un intervento di ristrutturazione che prevedeva la demolizione del preesistente fabbricato e la conseguente ricostruzione di un nuovo edificio di sagoma leggermente differente e di simile posizione sul lotto. I lavori venivano interrotti nell'anno 2010 ed attualmente il fabbricato si presenta nello stato di "edificio al grezzo".

Lo stato dell'immobile è Comunque ben evidenziato dalla documentazione fotografica a corredo della perizia originaria e di cui all'allegato n. 2.5 e dai grafici eseguiti dopo il rilievo dell'immobile allegato n. 2.4, unitamente al progetto di ristrutturazione depositato in Comune.

Provenienza: in forza di atto di compravendita del Notaio Vertere Morichelli, del 01/06/2000 repertorio n. 4624, trascritto il 14/06/2000 al n. 46234 di particolare (Allegato n. 2.6 perizia); beni compravenduti sono pervenuti ai venditori a seguito di successione legittima del sig. ██████████ deceduto il 30/05/1997 (denuncia 31 vol. 569 Aulla); per la relazione ventennale completa si rinvia alla perizia originaria Geom. Massimo Radicchi.

Confini: l'immobile censito al catasto urbano al foglio 151 mappale 399, confina con Via Noce Verde, mappali 397, 562, salvo se altri.

Titoli edilizi: l'immobile è un fabbricato in corso di costruzione, soggetto ad un intervento demolizione e ricostruzione di un preesistente fabbricato residenziale edificato prima del 1/9/1967; concessione edilizia n. 6213 del 6/5/2002 (Allegato n. 2.7 perizia), rilasciata a ██████████ Spa, per l'esecuzione dei lavori di "Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato per la realizzazione centro estetico in Equi Terme" fg 150 mapp. 339-397; comunicazione di inizio lavori inviata in data 21/5/2002 (Allegato n. 2.7.7 perizia); denuncia di Inizio Attività pratica edilizia n. 10 del 26/01/2009 per i lavori di "Manutenzione straordinaria del nuovo padiglione per realizzazione di piscina coperta e fangoterapia", inoltrata da ██████████ presidente della ██████████ (allegato n. 2.8 perizia); Denuncia di Inizio Attività pratica edilizia n. 105 del 25/06/2009 (in variante alla DIA n. 10 del 26/01/2009) per i lavori di "Ristrutturazione del complesso termale di Equi Terme realizzazione delle strutture di fangoterapia e piscina coperta nel nuovo padiglione" (allegato n. 2.9 perizia); delibera di consiglio comunale n. 91 del 21/12/2009, avente per oggetto l'adeguamento funzionale e ristrutturazione edificio per servizi e prestazioni terapeutiche annesso al complesso

██████████. Deroga ai sensi dell'art. 14 DPR 380/2001 (allegato n. 2.10 perizia); atto unilaterale d'obbligo Notaio Lucio Consoli del 1/9/2010 repertorio n. 15.289, trascritto il 8/9/2010 al n. 5754 di particolare (allegato n. 2.11 perizia), richiamante la Delibera di Consiglio comunale n. 91 del 21/12/2009; permesso di costruire n. 6626 del 8/10/2010 per "l'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili in loc. Equi Terme di Fivizzano" a nome di ██████████, in variante alla DIA n. 10 del 26/01/2009 e DIA n. 105 del 25/06/2009 per

i lavori di "Ristrutturazione del complesso termale di Equi Terme realizzazione delle strutture di fangoterapia e piscina coperta nel nuovo padiglione" (allegato n. 2.12 perizia).

Conformità degli atti catastali: le planimetrie catastale sopra citate rappresentano il bene prima dell'intervento di ristrutturazione; attualmente la consistenza riportata in dette planimetrie non corrisponde allo stato di fatto (le spese da sostenere per il perfezionamento degli atti catastali sono state decurtate dal valore di stima dell'immobile).

Conformità edilizia e urbanistica: si rilevano minime difformità quali, leggere modifiche interne, la realizzazione di due aperture finestrate al piano secondo poste sulla facciata lato est, in difformità al presente titolo edilizio. Il tutto è regolarizzabili mediante: l'inoltro al Comune di Fivizzano di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art 209 della LRT 65/2014 o ripristino della stato dei luoghi come nello stato precedente gli abusi. I costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia, comprese eventuali opere di demolizione e ripristino, sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile.

Destinazione urbanistica: ogni informazione relativa alla destinazione urbanistica di ciascuna delle unità immobiliari, è contenuta nella perizia originaria redatta dal Geom. Massimo Radicchi a cui si rinvia espressamente.

Il suddetto immobile risulta inagibile e libero da persone.

B. Fabbricato monofamiliare, con vincolo di destinazione a "Attrezzature di Interesse Comune - F/2" **con terreni annessi**, censito al Catasto Fabbricati dell'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, Comune censuario di Fivizzano (MS), con i seguenti identificativi: foglio **151** mappale **397**, categoria A/4, classe 5°, consistenza vani 4, superficie catastale mq 66, rendita catastale € 206,58 (unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. 164 del 8/6/1979). Al Catasto Terreni la superficie catastale del terreno censito al foglio 151 mappale 397 è di mq 185.

I terreni sono identificati al Catasto Terreni dell'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, Comune censuario di Fivizzano, con i seguenti identificativi: foglio **151** mappale **608**, qualità pascolo, classe 1°, superficie mq 7, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01; foglio **151** mappale **609**, qualità seminativo irriguo arborato, classe 4°, superficie mq 46, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,06; foglio **151** mappale **647**, qualità seminativo irriguo arborato, classe 4°, superficie mq 38, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,05.

Descrizione: l'immobile è situato nel Comune di Fivizzano (MS) in località Equi Terme,

Via Noce Verde, nei pressi o in adiacenza delle già descritte Terme di Equi. (Allegato n. 0.2.2 alla perizia originaria) e consiste in un vecchio fabbricato monofamiliare su due piani con terreni pertinenziali annessi.

Si accede alla proprietà dalla strada Comunale posta verso sud in adiacenza ad uno dei lati del lotto oppure da una porzione di terreno che fa parte del complesso termale, di proprietà del Comune di Fivizzano.

L'edificio comprende un appartamento formato da cucina e cantina al piano terra e da due camere al piano primo collegate alla cucina del piano terra da una vecchia scala interna in legno (allegato n. 3.2) con stato di manutenzione pessimo, sia all'interno che all'esterno.

Il fabbricato necessita di un intervento di ristrutturazione, previa verifica strutturale, rinforzo o sostituzione delle strutture portanti verticali, rifacimento degli impianti e delle finiture in interne e qualiintonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, con realizzazione di almeno un servizio igienico per rendere l'unità abitabile.

L'area pertinenziale che circonda il fabbricato è incolta e da destinare a giardino.

Confini: l'immobile confina con Via Noce Verde, con i terreni ai mappali 396, 399, 562, salvo se altro.

Provenienza: in forza di atto di compravendita del Notaio Lucio Consoli, del 04/08/1999 repertorio n. 3507, trascritto il 11/08/1999 al n. 4893-94 di formalità (per la relazione ventennale completa, si rinvia al contenuto delle perizie Geom. Massimo Radicchi).

Titoli edilizi: il fabbricato oggetto di stima è stato edificato prima del 01/09/1967; il fabbricato mappale 397 ed i terreni mappali 609 e 647, sono ricompresi nell'intervento edilizio di cui al lotto n. 2 precedente e quindi vincolati nell'Atto unilaterale d'obbligo Notaio Lucio Consoli del 1/9/2010 repertorio n. 15.289, trascritto il 8/9/2010 al n. 5754 di particolare (allegato n. 2.11).

Destinazione urbanistica: ogni informazione relativa alla destinazione urbanistica di ciascuna delle unità immobiliari, è contenuta nella perizia originaria redatta dal Geom. Massimo Radicchi a cui si rinvia espressamente.

Il suddetto immobile risulta libero da persone.

I beni di cui ai Lotti 1 e 2 risultano, analiticamente descritti: quanto ai beni immobili, nella perizia redatta dal Geom. Massimo Radicchi e successiva integrazione; quanto ai beni mobili, nella perizia con inventario redatta dal Perito Industriale Michele Zambelli. Le

suddette perizie sono depositate nel fascicolo d'ufficio della presente procedura e dovranno essere consultate dall'eventuale offerente; ad esse si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne una migliore descrizione dei beni, l'esistenza di eventuali pesi e oneri, la regolarità urbanistica e quant'altro attinente ai beni medesimi.

Si precisa che:

1. La descrizione dei beni risale al momento della stesura delle perizie estimative e delle successive integrazioni.
2. Ognuno, tranne il debitore è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili, personalmente, o nel caso non intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo di procuratore legale come in seguito meglio precisato; le offerte di acquisto, una volta presentate, non potranno più essere rinunciate.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita telematica avrà luogo con modalità **telematica sincrona** presso il Tribunale di Massa, P.za De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1, dinanzi ai Curatori, tramite le piattaforme www.garavirtuale.it e www.doauction.com, alle seguenti condizioni:

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; www.doauction.com

REFERENTI DELLA PROCEDURA: Dott. Gianluca Rossi, Dott. Matteo Bigini

DISPOSIZIONI GENERALI

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate **entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita (il termine per la formulazione delle offerte dovrà avere come scadenza sempre un giorno non festivo).**

L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c. tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dai portali www.garavirtuale.it e www.doauction.com della 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").

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**).

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 giudica), deve essere allegato certificato della CCIAA dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, 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 (Si precisa che, nel caso in cui nella medesima procedura vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, dovrà

essere presentata una singola offerta per ciascun lotto che si intende acquistare);

- 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 e dell'eventuale presentatore a cui è stata conferita procura speciale;
- 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 "R.F. 31/2018 Tribunale di Massa Lotto (specificando il numero del lotto per il quale si vuole presentare l'offerta)"**, Cod. IT26 P 02008 24502 000104494237 BANCA Unicredit Ag. Carrara, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **"R.F. 31/2018 Tribunale di Massa Lotto (specificando il numero del lotto per il quale si vuole presentare l'offerta)"**, dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente non aggiudicatario con disposizione di bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, 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 effettuati tramite i portali www.garavirtuale.it e www.doauction.com. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.
- La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata dei siti www.garavirtuale.it e www.doauction.com 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

- in ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica sincrona, tra gli offerenti, dall'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, anche in presenza di due o più offerte di identico importo;
- la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute;
- i rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del professionista e di tutti gli offerenti;
- le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla

partecipazione alla gara, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- 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; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad Euro 50.000,00 e sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad Euro 120.000,00 e 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 professionista procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà, sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
 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 verifici una delle condizioni previste ai sensi dell'art. 572 c.p.c. o la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, i Curatori fallimentari procederanno 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 Liquidatore giudiziale;
- 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 (N.B: 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 **"R.F. 31/2018 Tribunale di Massa**

Lotto (specificando il numero del lotto per il quale si vuole presentare l'offerta)"

oppure tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita dandone esplicita comunicazione ai Professionisti.

In tale ultimo caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"R.F. 31/2018**

Tribunale di Massa Lotto (specificando il numero del lotto per il quale si vuole

presentare l'offerta)". In ogni caso il termine per il versamento del saldo prezzo, soggetto a sospensione nel periodo feriale, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore a 120 giorni, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro e/o IVA (se dovuta), ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

L'atto di compravendita verrà stipulato a cura di Notaio scelto dall'aggiudicatario nella Provincia di Massa Carrara ed in accordo con i Curatori fallimentari. Rimangono a carico dell'aggiudicatario gli onorari notarili e gli oneri connessi.

Ogni onere derivante dalla vendita/trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario, compresi quelli fiscali, nonché le spese per la registrazione, trascrizione e voltura dell'atto di vendita e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità sopra indicate per il saldo del prezzo mediante separato assegno circolare non trasferibile o bonifico bancario sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita.

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

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

I professionisti provvederanno ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

DISPONE ALTRESI'

che a norma dell'art. 490 c.p.c., dell'avviso di vendita dovrà essere data pubblica notizia, **almeno 45 giorni prima dell'udienza di vendita telematica** deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte: sul "Portale delle Vendite Pubbliche", sui siti: www.asteannunci.it e relativi servizi correlati www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e sulla relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa www.tribunalemassa.it nonché sui quotidiani "Il Sole 24 ore", "La Nazione" edizione di Massa Carrara nelle pagine locali dedicati alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa, su Free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e "Rivista Aste Giudiziarie ed. Lombardia" e nei servizi di pubblicità complementare: www.canaleaste.it e servizio "Gestionale Aste";

- che la richiesta di visionare il bene immobile nonché maggiori notizie ed informazioni, potranno essere assunte rivolgendosi, previo preavviso telefonico, presso lo Studio dei Curatori, Dott. Gianluca Rossi e Dott. Matteo Bigini, con studio in Massa (MS), Piazza Aranci, 22 PEC rossig@pec.studiorossieassociati.it – telefax 0585/42814 emailfax 0585/379811.

ASSISTENZA TECNICA

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 Gasperi n° 1 è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "GRUPPO EDICOM SRL", recapiti: tel. 0585/488132, mail supporto.massa@efisystem.it.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale 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, 23/02/2021

Il Giudice Delegato

Dott. Alessandro Pellegrini