

TRIBUNALE DI MASSA

Sezione Fallimenti

Fallimento 21/2016

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

Il sottoscritto **Dott. Federico Santangeletta**, Curatore fallimentare del Fallimento 21/2016

VISTA l'istanza presentata dal curatore fallimentare;

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

ESAMINATI gli atti;

AVVISA CHE

Innanzi a lui, il **giorno 23 luglio 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 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 N. 4

Capannone Industriale, Tettoia e Terreno pertinenziale – Perizia Arch. Francesco Mottini 11/11/2016

Prezzo base: € 171.000,00 (centosettantunmila/00)

Offerta minima ammissibile: € 128.250,00 (centoventottomiladue centocinquanta/00 - pari al 75% del prezzo base d'asta)

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

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (tremila/00)

Diritto reale posto in vendita: Diritto della piena proprietà

Descrizione del bene: Capannone industriale, tettoia e terreno pertinenziale siti nel Comune di Aulla (MS), località Pallerone, Via Filippo Turati n. 193. L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Massa Carrara, Servizi Catastali del Comune di Aulla (MS), Catasto Fabbricati al Foglio 24, Particella 1570, Categoria D/8, Rendita Catastale Euro 6.030,00. La proprietà è costituita da un capannone industriale distribuito su due livelli per una superficie lorda di circa 1.290 mq, completato da un altro

manufatto utilizzato come tettoia per lo stoccaggio di merci e attrezzature e di un terreno, a completamento, di forma trapezoidale per una superficie netta di circa 2.500 mq. L'edificio ha una pianta regolare a forma di L, internamente è distribuito su due livelli, piano terra e primo costituito da un soppalco di circa 156 mq, abusivo e non sanabile, come evidenziato dal C.T.U. nel proprio elaborato peritale. La copertura, così come i controsoffitti, risultano realizzati con eternit. Il lotto comprende anche una tettoia di circa 157 mq, con struttura in C.A. e manto di copertura in eternit, tamponata su due lati con mattoni in laterizio. Come riportato in perizia dal C.T.U., allo stato di fatto il lotto non ha accesso diretto su strada pubblica, infatti si trova all'interno di un comparto industriale con accesso solo dai mappali confinanti che non sono oggetto di procedura fallimentare; risulta, pertanto, impossibile raggiungere il lotto se non viene creata una servitù di passo all'interno del comparto. Si dovrà avviare una causa per usucapione del tratto di viabilità interna che collega il bene de quo alla viabilità pubblica.

CONFINI: il bene confina a sud con i mappali 55,1374, 1375,1526, ad est con il mappale 1565, ad ovest con il mappale 19 e a nord con il mappale 1565 salvo se altri.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Come riportato dal C.T.U., Arch. Francesco Mottini, nel proprio elaborato peritale del 11/11/2016, per l'immobile è stata riscontrata la seguente irregolarità urbanistica non sanabile ovvero la creazione di un soppalco all'interno della sagoma del capannone di circa 156 mq. L'immobile di cui al presente lotto risulta privo di attestazione di prestazione energetica.

Il suddetto lotto risulta libero.

LOTTO N. 6

Showroom – Perizia Arch. Francesco Mottini 11/11/2016

Prezzo base: € 186.188,00 (centottantaseimilacentottantotto/00)

Offerta minima ammissibile: € 139.641,00 (centotrentanovemilaseicento quarantuno/00 - pari al 75% del prezzo base d'asta)

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

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (tremila/00)

Diritto reale posto in vendita: Diritto della piena proprietà

Descrizione del bene: Fabbricato adibito ad esposizione (showroom) sito nel Comune di Aulla (MS), località Pallerone, Via Filippo Turati e censito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Massa Carrara, Servizi Catastali del Comune di Aulla (MS), Catasto Fabbricati al Foglio 24, Particella 214 – 215, subalterno 3, piano T 1- 2, Categoria C/1, Classe 6, consistenza 430 mq, Rendita Catastale Euro 6.218,14. Trattasi di un edificio su tre livelli (tutti fuori terra), con superficie complessiva di circa 400 mq, con copertura a falde

incline con piccola corte recintata. Il fabbricato, costruito originariamente ante '67, è stato ristrutturato completamente a partire dal 1983 e rivisto, sotto ogni aspetto, compreso quello strutturale. Il manufatto risulta composto da due blocchi, uno originario, in pietra, a cui è stato ancorato il nuovo blocco. Il bene risulta privo di impianto di riscaldamento e di collegamento alla rete gas. Il fabbricato è fornito di due entrate principali, una dal fronte sud con accesso diretto alla scala interna di distribuzione e una su quello est. Allo stato di fatto il fabbricato, precedentemente adibito a showroom di arredamento, è collegato in ogni piano anche al lotto n. 7 e per dividere i due lotti sarà necessario tamponare le aperture interne ricavate nei paramenti murari.

Il lotto è completato da una corte privata di forma trapezoidale recintata con accesso carrabile sul lato corto.

Il bene al momento della stesura della perizia redatta dal C.T.U. Arch. Francesco Mottini, si presentava in buone condizioni generali ad eccezione della copertura, la quale necessita di una completa ristrutturazione.

CONFINI: il bene confina con stradello comunale (Via Giacomo Matteotti), con i mappali 250 e 212 (di stessa proprietà) e con la strada comunale (Via Filippo Turati) salvo se altri.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Come riportato dal C.T.U., Arch. Francesco Mottini, l'immobile risulta catastalmente conforme ad eccezione delle seguenti irregolarità: al piano 1° e al piano 2° non sono rappresentati i due portali che collegano l'immobile (Foglio 24, Particella 214 – 215, subalterno 3) al bene di cui al Lotto n. 7. Anche per quanto riguarda la conformità urbanistica il C.T.U. ha riscontrato alcune differenze a livello prospettico e distributivo (diversa tipologia di aperture, diversi materiali di finitura delle facciate, diverse ringhiere dei terrazzi e diversa distribuzione interna) rispetto alle concessioni autorizzate in Comune.

Il suddetto lotto risulta libero.

LOTTO N. 7

Civile Abitazione e Magazzino - Perizia Arch. Marco Bondielli 03/04/2018

Prezzo base: € 84.825,00 (ottantaquattromilaottocentoventicinque/00)

Offerta minima ammissibile: € 63.619,00 (sessantatremilaseicentodiciannove/00 - pari al 75% del prezzo base d'asta)

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

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (duemila/00)

Diritto reale posto in vendita: Diritto della piena proprietà

Descrizione del bene: Civile abitazione e magazzino siti nel Comune di Aulla (MS), Località Pallerone, Via Nazionale n. 47 e censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Massa Carrara, Servizi Catastali del Comune di Aulla (MS), Catasto Fabbricati al Foglio 24,

Particella 212, Subalterno 1, piano terra, Categoria C/2, Classe 4, consistenza 17 mq, Rendita Catastale Euro 33,36; al Foglio 24, Particella 211/212, Subalterno 2/4, piano T-1, Categoria A/4, Classe 3, consistenza 4 vani, Rendita Catastale Euro 148,74; al Foglio 24, Particella 212-250, Subalterno 3-1, piano T-2, Categoria A/2, Classe 1, consistenza 7 vani, Rendita Catastale Euro 542,28; al Foglio 24, Particella 250, Subalterno 2-3-4, Categoria A/2, Classe 1, consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale Euro 271,14; al Foglio 24, Particella 211, Subalterno 1, Categoria C/2, Classe 4, consistenza 11 mq, Rendita Catastale Euro 21,59 e al Foglio 24, Particella 210, Categoria Terreno, Consistenza 24 mq, Rendita Catastale Euro 0.

Più precisamente trattasi di porzioni di immobile, in precedenza utilizzate come showroom comprese tra le strade Via Filippo Turati e Via Giacomo Matteotti comprendenti:

- magazzino al piano terra con ingresso da Via Filippo Turati censito al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 212 subalterno 1;
- appartamento al piano primo formato da cucina e due vani, con annesso piccolo wc esterno, terrazza, scale di accesso dal piano strada e cantina al piano terra, con ingresso da Via Filippo Turati, censito al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 212 subalterno 4 e mappale 211 subalterno 2, graffiati a formare un'unica unità immobiliare;
- appartamento al piano secondo formato da cucina, cinque vani, wc e terrazza, accessibile da vano scala bene comune non censibile, con annessi due vani ad uso cantina e piccolo disimpegno al piano terra, con ingresso da Via Giacomo Matteotti, censito al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 212 subalterno 3 e mappale 250 subalterno 1, graffiati a formare un'unica unità immobiliare;
- appartamento al piano primo formato da cucina, tre vani e disimpegno, accessibile da vano scala bene comune non censibile, con ingresso da Via Giacomo Matteotti, censito al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 250 subalterni 2, 3 e 4, graffiati a formare un'unica unità immobiliare;
- magazzino al piano terra con ingresso da Via Filippo Turati censito al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 211 subalterno 1;
- piccolo appezzamento di terreno di mq 24, confinante Via Filippo Turati, censito al catasto terreni al foglio 24 mappale 210.

CONFINI: il bene confina con Via Filippo Turati, Via Giacomo Matteotti, con mappale 214 e mappale 300 salvo se altri.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Come riportato dal C.T.U. Arch. Marco Bondielli, a seguito del suo intervento nel 2018, sono state depositate le planimetrie catastali con DOCFA ed elaborati

planimetrici al catasto fabbricati.

La società fallita, durante la propria attività, ha impropriamente utilizzato gli immobili sopra elencati eseguendo di fatto una serie di opere edili che hanno generato una fusione con l'immobile contiguo di stessa proprietà particelle 214-215 destinato ad esposizione e vendita di mobili (lotto 6). Si è generata, di fatto, una fusione ed un cambio di destinazione ad uso commerciale senza titolo edilizio e, quindi, si tratterebbe di opere eseguite abusivamente. Essendo, poi, intervenuta la cessazione dell'attività ad oggi i beni non sono più utilizzati ai fini commerciali ma rimangono in essere le opere abusive che hanno generato la fusione.

Le opere abusive, evidenziate negli allegati alla perizia, dovranno essere sanate o si dovrà ripristinare lo stato degli immobili come nello stato precedente l'esecuzione delle opere stesse. Si precisa che il costo delle opere e degli oneri connessi per l'adeguamento è stato già decurtato dal C.T.U. dal valore di perizia.

Il suddetto lotto risulta libero.

Tutti i beni costituenti i lotti sopracitati, risultano analiticamente descritti nelle perizie redatte dall'Arch. Francesco Mottini e dall'Arch. Marco Bondielli depositate nel fascicolo d'ufficio che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alle quali 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.
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 munito di procura notarile e tale procuratore parteciperà alla vendita "per persona da nominare"; le offerte di acquisto, una volta presentate, non potranno più essere rinunciate; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

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 al Curatore fallimentare, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, 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. 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.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

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

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: www.garavirtuale.it

REFERENTE DELLA PROCEDURA: Dott. Federico Santangeletta

DISPOSIZIONI GENERALI

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

L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c. tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale www.garavirtuale.it 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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005. Il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe

sottoscrivere l'offerta (**tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015**).

PRECISAZIONI

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

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

Il presentatore - titolare di PEC ordinaria – compilato il modulo web "Offerta Telematica", firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di "offertaintegrale.xml.p7m"). In questa fase, il Ministero controlla che al

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

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

L'OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO DOVRA' CONTENERE:

- i dati identificativi del soggetto offerente, cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo del prezzo); invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenni, 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 minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura

- rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- la richiesta di agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposite richieste su moduli reperibili sul sito internet www.tribunalemassa.it (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
 - l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato, scansionato ed inserito tra gli allegati all'offerta di acquisto. Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
 - l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 cpc.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato a "Fallimento 21/2016 Tribunale di Massa", Cod. Iban IT34 M087 2613 6000 0000 0190 339**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **"Fall 21/2016 Tribunale di Massa Lotto 4"** oppure **"Fall 21/2016 Tribunale di Massa Lotto 6"** oppure **"Fall 21/2016 Tribunale di Massa Lotto 7"** (in base al lotto per il quale si presenta 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 effettuate tramite il portale www.garavirtuale.it. 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 del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. 32/15.

IN IPOTESI DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

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

IN IPOTESI DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

- 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 verifichi una delle condizioni previste ai sensi dell'art. 572 c.p.c. o la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, il curatore fallimentare procederà ad effettuare nuovi esperimenti di vendita secondo le direttive di cui alla presente ordinanza e previa determinazione di un prezzo base d'asta di volta in volta inferiore del 25% a quello precedente.

SI PRECISA:

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

Curatore fallimentare;

- che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- che il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo del prezzo (detratto di quanto già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta (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 **"Fallimento 21/2016 - Tribunale di Massa"** oppure tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita dandone esplicita comunicazione al liquidatore giudiziario.

In tale ultimo caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Fallimento 21/2016 - Tribunale di Massa"**. 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 il liquidatore giudiziario. Rimangono a carico dell'aggiudicatario gli onorari notarili e tutti gli oneri ed imposte 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, così come saranno a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri o spese necessarie a sanare precedenti titoli di provenienza. Tali somme dovranno essere versate 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.

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

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 del Curatore fallimentare, Dott. Federico Santangeletta con studio in Massa (MS), Via San G.B. La Salle, 33 tel. 0585/813634 – e-mail: fallimenti@studiosantangeletta.it – PEC federico.santangeletta@odc.ms.legalmail.it.

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: 0585 488132 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.

Il Curatore

Dott. Federico Santangeletta