

Tribunale di Massa
Cancelleria Fallimentare

Fallimento

della società

██████████ SRL

████████████████████
C.F. e P.IVA ██████████

R.F. nr. 3/2020

Oggetto: **Autorizzazione alla vendita dei beni mobili e immobili facenti parte dell'attivo del fallimento.**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Andrea Mosca, Dottore Commercialista con Studio in Massa (MS), Via Dorsale n. 9, nominato Curatore nel Fallimento di cui in epigrafe

PREMESSO CHE

- il presente fallimento è stato dichiarato con sentenza del Tribunale di Massa del 18/02/2020 depositata in Cancelleria Fallimentare in data 20/02/2020;
- il comitato dei creditori non si è formato;
- in data 22/07/2020 la S.V. ha approvato il programma di liquidazione riservandosi di autorizzare gli atti ad esso conformi;
- Le attività di inventario e le altre verifiche poste in essere hanno permesso di individuare un bene immobile, attualmente sfritto, sito nel Comune di Licciana Nardi (MS) Corso Europa Unita n ° 21, in catasto dello stesso Comune distinto dal foglio 54 mappale 880 sub. 27 cat. A/10 classe 3 consistenza 5,5 vani Rendita €. 1.235,62,

presso il quale veniva svolta l'attività di impresa. Al suo interno sono stati rinvenuti diversi beni mobili semplici, obsoleti e di scarso valore economico, in particolare, trattasi di dispositivi informatici, attrezzatura varia da ufficio ed elementi d'arredo;

- per procedere alla valorizzazione dei beni mobili e immobili è stata nominata l'Ing. Sara Mannini iscritta all'albo degli ingegneri di Massa Carrara al n. 788, con studio in Massa (MS) via dei Cedri n. 15;
- nella relazione di stima il perito ha ritenuto di non procedere alla valorizzazione dei beni mobili costituiti da dispositivi informatici, attrezzature d'ufficio e mobilio, in quanto obsoleti e di irrilevante valore commerciale, pertanto ha ritenuto di non scorporare tale valore da quello dell'immobile, valutando l'intero complesso dei beni, sia immobili che mobili, euro **103.830,19**;
- è intenzione dello scrivente Curatore procedere alla vendita dei beni sopra elencati secondo le modalità di cui all'art. 107 comma 1 L.F.

Tutto ciò premesso, lo scrivente Curatore

RIVOLGE ISTANZA ALLA S.V. ILL.MA

affinché, ravvisandone l'opportunità, disponga la vendita dei beni sopra citati, ai sensi dell'art. 107 comma 1 L.F., indicando allo scrivente le disposizioni a cui dovrà attenersi.

Con la massima osservanza.

Massa, li 3 maggio 2021

Il Curatore Fallimentare

Dr. Andrea Mosca



TRIBUNALE DI MASSA

Sezione Fallimenti

Fallimento [REDACTED] R.F. 3/2020

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 dal Curatore in data 03/05/2021, sopra testualmente riportata;

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

in un **UNICO LOTTO** dell'immobile così composto:

Diritto di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Licciana Nardi (MS), località Masero, distinta al catasto fabbricati al foglio 54, particella 880, subalterno 27, categoria A/10, classe 3, vani 5,5, superficie 137 mq e rendita: euro 1.235,62.

DESCRIZIONE BENE

Il fabbricato a cui appartiene il bene stimato è ubicato nella frazione Masero nel comune di Licciana Nardi (MS). L'edificio è a tipologia pluripiano, con un livello seminterrato e tre fuori terra, in parte a destinazione commerciale/terziario, in parte residenziale. L'immobile è

stato completato nel 2002 ed è composto da due distinti corpi di fabbrica realizzati in aderenza ma con strutture indipendenti e separate da un giunto tecnico di 10 cm. Il piano sotto strada è destinato a garages e fondi commerciali, a piano terra sono presenti alloggi residenziali e alcuni fondi a destinazione commerciale/uffici, i piani superiori sono invece occupati interamente da residenze.

Il bene oggetto di stima è posto a piano terra. L'accesso è possibile sia internamente dall'ingresso principale del fabbricato prospiciente via Corso Europa Unita, sia direttamente dallo spazio esterno posto su un livello superiore rispetto a via Paesi Bassi.

La proprietà è suddivisa in: un ampio vano ufficio, attrezzato con una zona reception e due postazioni, che serve anche da distributivo per accedere ad un locale bagno, ad un archivio, ad un ufficio e ad un disimpegno/ingresso, a cui si può accedere anche dall'atrio di ingresso della palazzina, che comunica con un ulteriore vano attrezzato come punto ristoro con un mobile cucina.

Il bagno e l'archivio non hanno aperture verso l'esterno. L'ufficio che si affaccia sul retro del fabbricato ha accesso diretto ad una terrazza coperta. Parte del marciapiede, che garantisce l'ingresso alla proprietà in modo autonomo direttamente dall'esterno, fa parte del subalterno 27.

Le finiture, pavimentazioni e rivestimenti, sono di tipo economico, in ceramica. Gli infissi interni sono con anta a battuta tamburate, mentre gli infissi esterni sono, parte con doppio vetro e parte con vetro singolo, in alluminio.

Nei vari locali sono stati installati, a parete, un totale di n°5 condizionatori split, dei quali però non è stato verificato il funzionamento a causa della mancanza di energia elettrica.

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Licciana Nardi è stato trovato il fascicolo dell'agibilità relativo al sub.27 e sono state visionate le dichiarazioni di conformità sia dell'impianto elettrico che dell'impianto idrosanitario e di climatizzazione.

L'appartamento risulta così composto:

1. ufficio 1 di area netta 63,87 mq

2. bagno di area netta 7,45 mq
3. archivio di area netta 13,07 mq
4. ufficio 2 di area netta 18,72 mq
5. ufficio 3 di area netta 12,58 mq
6. disimpegno di area netta 4,25 mq
7. terrazza di area netta 13,91 mq
8. pertinenza esterna di area netta 15,68 mq

L'immobile verrà venduto comprensivo di tutti i dispositivi informatici e degli elementi d'arredo presenti all'interno stimati in € 4.000.

Attualmente è pendente presso il Tribunale di Massa, un procedimento penale per Lottizzazione Abusiva con RG DIB 235/16 che riguarda l'area su cui sorge l'immobile. La prossima udienza è fissata per il giorno 03/11/2021. Se il procedimento penale arrivasse ad una sentenza definitiva con la quale il giudice accerti che vi è stata lottizzazione abusiva ai sensi dell'art. 44 del TU 380/2001, dovrà essere disposta la confisca dei terreni abusivamente lottizzati e di tutte le opere realizzate sugli stessi. Il reato di lottizzazione abusiva non è suscettibile di condono edilizio ai sensi dell'articolo 39, legge 724/1994, in quanto l'articolo 35, comma 7, della legge 47/1985, implicitamente esclude l'attività lottizzatoria dall'ambito d'applicazione della disciplina sanante.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita telematica avrà luogo con modalità sincrona presso le stanze del Tribunale di Massa, P.za De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1, dinanzi al Curatore, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO:

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 103.830,19

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 77.872,64

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 2.000,00

Per il suddetto immobile si evidenzia quanto segue:

- che per la conformità urbanistica e catastale si fa riferimento alla perizia di stima redatta dall' Ing. Sara Mannini in data. 28/07/2020;
- che l'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli come analiticamente indicate nella citata relazione di stima;
- che non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili;
- che la descrizione degli immobili deve intendersi come riferita al momento di stesura della Perizia estimativa redatta;
- che l'immobile oggetto di vendita è da ritenersi libero da persone e da cose.

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 in vendita è gravato da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che tali 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

REFERENTI DELLA PROCEDURA: **Dott. Andrea Mosca**

DISPOSIZIONI GENERALI

La vendita sincrona telematica avverrà dinanzi al Curatore e dovrà teneri presso il Tribunale di Massa, Piazza A. De Gasperi n°1, sala udienze civili, piano 1° (Palazzo di Giustizia) o altra disponibile nel giorno e nell'ora che saranno indicati direttamente nell'avviso di vendita ed individuati in base al calendario delle vendite in uso presso il Tribunale.

Il prezzo base d'asta sarà pari al prezzo determinato dal perito, Ing. Sara Mannini, nella relazione di stima e le offerte "cosiddette ammissibili" dovranno essere di importo almeno pari al 75% del prezzo base d'asta determinato.

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 (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. In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, (cioè a mezzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art 13 del D.M 21/15) sarà concretamente operativa.

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”). A questo punto, il modulo web “Offerta Telematica” elabora i dati inseriti dal presentatore e salva l'offerta, temporaneamente, in un'area riservata.

In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. Il modulo web “Offerta Telematica” rende disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. “offerta12345.zip.p7m”). Il presentatore recupera la busta dell'offerta completa (in

formato zip.p7m) tramite URL e chiave di accesso che trova al termine della compilazione dell'offerta telematica. Il file – in formato zip.p7m – dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite PEC all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta).

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

L'OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO DOVRA' CONTENERE:

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

telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto per cui si presenta la domanda;
- 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 (Si precisa che quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, ovvero, a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015 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. 32/2015);
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del presentatore;
- 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; copia del documento di identità e copia del codice fiscale del legale rappresentante;
- 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 come specificato in precedenza;
 - 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 da parte dell'autorità competente);
 - 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 "TRIBUNALE DI MASSA R.F. 03/2020 FALLIMENTO [REDACTED] SRL", IBAN: IT 53 C 01030 13601 000000499038** aperto presso la banca Monte dei Paschi di Siena Spa.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**FALLIMENTO ITALDIS SRL – R.F. 03/2020 CAUZIONE**", **dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il Curatore 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 solo a seguito dell'autorizzazione del Giudice Delegato. La curatela si impegna a presentare la relativa richiesta di autorizzazione nel termine di giorni cinque dalla conclusione dell'asta ma potrà procedere con la restituzione della cauzione solo dopo che il Giudice Delegato avrà autorizzato il relativo prelievo dal conto corrente della procedura concorsuale.

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 il portale www.garavirtuale.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica indicati nell'avviso di vendita.
- 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

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

IN IPOTESI DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

- il Curatore procederà anzitutto ad avviare la gara telematica tra gli offerenti con modalità SINCRONA;
- in ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con modalità sincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, anche in presenza di due o più offerte di identico importo;
- la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute;
- le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno;
- i rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del Curatore e di tutti gli offerenti;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- l'aumento minimo del rilancio dovrà essere pari ad **€ 2.000,00**;
- la gara durerà fino a quando, **trascorsi tre minuti dall'ultima offerta valida più alta**, non ne segua un'altra di importo superiore;
- alla conclusione della gara, il Curatore procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara

(dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara),
l'aggiudicazione avverrà come di seguito indicato:

1. maggior importo del prezzo offerto.
2. a parità di prezzo offerto, maggior importo cauzione versata.
3. a parità, altresì, di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo del prezzo.
4. A parità, altresì, 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, il Curatore fallimentare procederà ad effettuare nuovi esperimenti di vendita entro 120 gg. (o nella prima data disponibile successiva a tale termine in funzione del calendario delle vendite in uso presso il Tribunale di Massa) dalla data dell'asta andata deserta, previa determinazione di un prezzo base d'asta di volta in volta inferiore del 25% a quello precedente.

Nel caso in cui siano proposte offerte di acquisto cauzionate che per qualsivoglia motivo risultino tutte non ammissibili (sia che l'esclusione sia stata decretata a livello Ministeriale o che sia stata disposta dal Curatore) o che la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, il Curatore fallimentare procederà ad effettuare nuovi esperimenti di vendita entro 120 gg. (o nella prima data disponibile successiva a tale termine in funzione del calendario delle vendite in uso presso il Tribunale di Massa) dalla data dell'asta mantenendo fermo il prezzo base d'asta precedente; quanto appena descritto vale anche nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda a dar corso al saldo prezzo e delle spese.

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 (**msf32020@efipec.it**);
- 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 intestato alla procedura il residuo del prezzo (detratto di quanto già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta e 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 (termine soggetto a sospensione feriale), con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico, oppure potrà consegnare al Curatore un assegno circolare non trasferibile intestato a **"FALLIMENTO ITALDIS SRL - R.F. 03/2020"** direttamente in sede di stipula

di atto notarile.

Come previsto dall'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di effettuare il pagamento del saldo prezzo tramite un contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tale ultimo caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante nelle stesse modalità di cui sopra (bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile).

Nello stesso termine (soggetto a sospensione feriale) 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'IVA, se dovuta, dovrà essere versata al curatore con le stesse modalità del saldo prezzo, mentre le modalità di versamento/pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie da versare per rendere possibile il trasferimento del bene dovranno essere concordate direttamente con il Notaio.

L'atto di compravendita verrà stipulato a cura di Notaio scelto dall'aggiudicatario nella Provincia di Massa Carrara ed in accordo con il Curatore fallimentare e dovrà essere firmato sempre nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Rimangono a carico dell'aggiudicatario gli onorari notarili ed oneri connessi.

Se il versamento del saldo prezzo e delle spese – imposte di registro, ipotecarie e catastali – non viene effettuato nel termine stabilito l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa e il Curatore 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 dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

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

previste dalla medesima disciplina.

CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI

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

Non saranno comunque oggetto di cancellazione, salvo modifiche alle istruzioni impartite ai curatori, commissari e liquidatori, quelle che hanno ad oggetto la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo, delle domande giudiziali e di ogni altro gravame per il quale il Giudice Delegato riterrà di non poter autorizzare la cancellazione.

La presentazione della domanda di cancellazione degli annotamenti e i relativi atti di richiesta da presentare all'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare, sono di competenza e ad esclusivo carico del soggetto aggiudicatario (il Curatore provvederà unicamente ad inviare all'aggiudicatario la copia conforme del provvedimento del Giudice che autorizza la cancellazione dei gravami). Le spese per la cancellazione dei gravami pregiudizievoli e quelle relative alla presentazione della richiesta di cancellazione ai competenti uffici, sono a carico dell'aggiudicatario.

DOCUMENTAZIONE DA RIMETTERE AL CURATORE A CURA DEL NOTAIO

Il notaio dovrà rimettere al Curatore copia dell'atto notarile di trasferimento con le annotazioni dell'avvenuta registrazione presso l'Agenzia delle Entrate e presso la ex Conservatoria dei Registri.

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;
- sui quotidiani "Il Sole 24 ore" (ma per questo solo per i beni con valore di stima/base di asta superiore ad euro 50.000,00) "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" con inserimento degli avvisi di vendita sui portali internet immobiliari privati.

Tutti gli adempimenti pubblicitari, compresa la pubblicazione sul Portale Vendite Pubbliche, saranno curati dalla società EDISERVICE S.r.l., con sede in Rovigo, Via Verdi n° 2 (Tel: 0425/460355, Fax: 0425/461490, Mail: info.mass@ediservicesrl.it) e contatto diretto presso il Tribunale di Massa – referente Sig.ra Francesca Carmassi.

- 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. Andrea Mosca (ubicato in Massa (MS), Via dorsale n° 9, tel. 0585/1980482; PEC moscaandrea@legalmail.it, e-mail: andrea.mosca@beevolution.cloud). Al fine di evitare il diffondersi del contagio ed a causa dell'emergenza sanitaria in corso, le visite saranno effettuate nel rispetto delle prescrizioni di legge vigenti, obbligo di indossare la mascherina, divieto di accesso a soggetti sintomatici, distanza minima tra persone non facenti parte dello stesso nucleo familiare non inferiore a mt. 1, divieto di assembramento, salvo eventuali ed ulteriori prescrizioni che saranno emanate a seguito dell'evoluzione dell'emergenza sanitaria.

ULTERIORI AVVERTENZE

- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- Il Curatore Fallimentare dovrà eseguire le notifiche di cui all'art. 107, comma 3, L.F., di ogni avviso di vendita;
- Al termine della vendita, anche in caso di asta deserta, il Curatore depositerà tutta la documentazione afferente ogni singolo esperimento di vendita (es. verbale, giustificativi pubblicità, ecc.), ai sensi dell'art. 107, comma 5 L.F.;
- Nella vendita troveranno applicazione gli art. 107 L.F, comma 4 e 108 L.F., comma 1; in relazione al primo articolo il Curatore dovrà precisare nell'avviso di vendita se intenderà usufruire oppure no del potere a lui riconosciuto in base al predetto articolo e in caso affermativo dovrà regolamentare le modalità di applicazione dello stesso direttamente nell'avviso di vendita; in base al secondo il Giudice Delegato può sospendere la vendita su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di ogni altro interessato qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o qualora entro 10 gg. dal deposito di cui all'art. 107, comma 5, L.F., su istanza degli stessi soggetti, emerga che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto;
- In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita all'aggiudicatario spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato;
- Con la partecipazione all'asta l'aggiudicatario rinuncia ad avanzare richieste di risarcimento danni, indennizzo e simili, a qualsiasi titolo e per qualsivoglia motivazione;
- Ad esclusive spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo presenti sui beni oggetto di vendita al momento della consegna;
- Nell'avviso di vendita il curatore fallimentare dovrà precisare che:
 - non si presta garanzia per la conformità e il funzionamento degli impianti ove

esistenti a servizio degli immobili sopra descritti a prescindere dall'eventuale certificazione energetica se presente;

- non viene data nessuna garanzia in relazione alla conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi;
- la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, anche con riferimento alla situazione urbanistica, con le servitù attive e passive, a corpo e non a misura, e come meglio descritto nelle perizie di stima agli atti; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- la regolarizzazione urbanistica degli immobili, se ed in quanto possibile, o la rimessa in pristino di quanto non regolarizzabile, rimane a totale carico e spese dell'aggiudicatario, il quale manleva la parte cedente e la procedura da qualsiasi responsabilità anche per il caso in cui la regolarizzazione urbanistica non fosse possibile e dovesse effettuare a sua cura e spese la rimessa in pristino;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg. dall'emissione dell'atto di trasferimento;
- la vendita forzata 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, a mero titolo esemplificativo, 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 e nel bando di vendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- tutte le spese necessarie per rendere possibile il trasferimento dei beni sono a carico dell'aggiudicatario.
- La partecipazione alla vendita implica:
 - la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
 - l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella presente ordinanza;
 - la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica. Se tale documentazione fosse richiesta dal Notaio le relative spese saranno comunque a carico dell'aggiudicatario.

Si fa, inoltre, presente che presso il Tribunale di Massa è attivo un gruppo di assistenza tecnica "Gruppo Edicom" presso cui reperire informazioni per la compilazione della domanda di partecipazione all'asta (tel. 0585/488132 – solo al mattino).

Massa

lì

06/05/2021

Il Giudice Delegato

Dott. Alessandro Pellegrì