

TRIBUNALE DI MASSA

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 31/2018

I sottoscritti:

- Dott. Gianluca Rossi, con studio in Massa (MS), Piazza Aranci, 22, email rossig@studiorossieassociati.it; PEC rossig@pec.studiorossieassociati.it

- Dott. Matteo Bigini, con studio in Massa (MS), Via Vincenzo Giudice già Via Crispi, 11, email matteobigini@bemaservizi.it; PEC matteobigini@pec.it

nella loro qualità di Curatori del Fallimento con R.F. 31/2018 dichiarato con sentenza del Tribunale di Massa in data 30/09/2018

AVVISANO CHE

Innanzi a loro, **in data 20 MAGGIO 2022 ore 11.00.** presso il **Tribunale di Massa. Piazza De Gasperi. Palazzo di Giustizia. piano 1. aula udienze civili. o altra disponibile.** con le modalità e condizioni appresso indicate, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

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

LOTTO 1

Prezzo base: € 396.879,33 (trecentonovantaseimilaottocentosettantanove/33) di cui € 388.278,56 per il complesso immobiliare ed € 8.600,77 per le dotazioni mobiliari.

Offerta minima ammissibile: € 297.659,50

(duecentonovantasettemilaseicentocinquantanove/50) 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: € 5.000,00 (cinquemila/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 "Conferimento del Complesso Termale 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.

(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 Ricciotti Sergio presidente della GATT. Spa, 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 inoltrare 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.

Il bene di cui al Lotti 1 risulta, analiticamente descritto: 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. 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 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, 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 giuridica), 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 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 "R.F. 31/2018 Tribunale di Massa Lotto 1", 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 1"**, 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 verifichi 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 1”** 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 1”**. 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.

DISPONGONO 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 – telefono 0585/811556 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,

I Curatori

Dott. Gianluca Rossi

Dott. Matteo Bigini