



## **TRIBUNALE DI MASSA**

Sezione Fallimenti

Fallimento n. 29/2019

Giudice: Dott. Alessandro Pellegri

Curatore Fallimentare: Dott. Massimiliano Lencioni

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

### **CON GARA SINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto Dott. Massimiliano Lencioni, C.F. LNCMSM81A26B832U, con studio in Carrara, Viale XX Settembre n. 312/bis, tel. 0585784100, mail [mlencioni@studiolencioni.eu](mailto:mlencioni@studiolencioni.eu) PEC [mlencioni@pec.studiolencioni.eu](mailto:mlencioni@pec.studiolencioni.eu), nella sua qualità di Curatore Fallimentare, giusta autorizzazione del Giudice Delegato,

### **AVVISA**

Che il **giorno 16/12/2022 alle ore 10.00** presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi 1, Palazzo di Giustizia, piano 1, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

### **LOTTO 1**

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 2.550,00 (duemilacinquecentocinquanta/00)**

**RILANCIO MINIMO IN AUMENTO: EURO 1.000,00 (mille/00)**

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

**Diritto di 1/1 di piena proprietà** di un terreno sito nel Comune di Mulazzo in Via del

Nespolo, distinto al Catasto Terreni al foglio 13, mappale 1640, classe 3, superficie 85 mq. Sebbene non siano state rilevate particolari criticità in relazione alla continuità delle trascrizioni ed alla conformità urbanistica, il CTU ha ritenuto opportuno segnalare che il mappale 1647, che costituisce la viabilità di accesso al lotto 1 (oltre che agli appartamenti vicini) è affetto dal vizio della mancanza di continuità delle trascrizioni in quanto, alla stipula dell'atto di acquisto, il dante causa della società fallita dichiarava di aver acquistato il mappale 396 (che ha generato tramite fusione con altri mappali, la particella 1647) per mezzo di usucapione non accertata giudizialmente. I potenziali acquirenti del lotto in oggetto potrebbero pertanto essere privati dell'accesso al bene e costretti ad azionare un giudizio per la costituzione di una servitù coattiva.

Si fa inoltre presente che per il bene oggetto di vendita, non risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte del *dante causa* della società fallita, pertanto preliminarmente al trasferimento del bene occorrerà predisporre detta trascrizione, a cura e spese dell'aggiudicatario.

### **Conformità edilizia e urbanistica**

In base al CDU rilasciato dal Comune di Mulazzo in data 09/01/2021, il bene de quo, ai sensi del vigente del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera Comunale n. 18 del 14/06/2011 e del Piano Intercomunale adottato con Delibera Comunale n. 31 del 31/07/2019, ha la seguente destinazione: "Aree ad esclusiva funzione agricola".

Alla data dei sopralluoghi non si ravvisavano criticità o abusi gravanti sul bene.

Per modalità e costi di sanatoria si rinvia alla perizia in atti redatta dall'Ing. Christian Innocenti.

Confini: il terreno confina con i mappali 339, 1591, 1645 e 1641, salvo se altri.

Oneri condominiali: non esiste condominio

### **LOTTO 2**

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 2.370,00 (duemilatrecentosettanta/00)**

**RILANCIO MINIMO IN AUMENTO: EURO 1.000,00 (mille/00)**

## **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

**Diritto di 1/1 di piena proprietà** di un terreno sito nel Comune di Mulazzo in Via del Nespolo, distinto al Catasto Terreni al foglio 13, mappale 1641, classe 3, superficie 79 mq. Sebbene non siano state rilevate particolari criticità in relazione alla continuità delle trascrizioni ed alla conformità urbanistica, il CTU ha ritenuto opportuno segnalare che il mappale 1647, che costituisce la viabilità di accesso al lotto 2 (oltre che agli appartamenti vicini) è affetto dal vizio della mancanza di continuità delle trascrizioni in quanto, alla stipula dell'atto di acquisto, il dante causa della società fallita dichiarava di aver acquistato il mappale 396 (che ha generato tramite fusione con altri mappali, la particella 1647) per mezzo di usucapione non accertata giudizialmente. I potenziali acquirenti del lotto in oggetto potrebbero pertanto essere privati dell'accesso al bene e costretti ad azionare un giudizio per la costituzione di una servitù coattiva.

Si fa inoltre presente che per il bene oggetto di vendita, non risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte del *dante causa* della società fallita, pertanto preliminarmente al trasferimento del bene occorrerà predisporre detta trascrizione, a cura e spese dell'aggiudicatario.

### **Conformità edilizia e urbanistica**

In base al CDU rilasciato dal Comune di Mulazzo in data 09/01/2021, il bene de quo, ai sensi del vigente del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera Comunale n. 18 del 14/06/2011 e del Piano Intercomunale adottato con Delibera Comunale n. 31 del 31/07/2019, ha la seguente destinazione: "Aree ad esclusiva funzione agricola".

Alla data dei sopralluoghi non si ravvisavano criticità o abusi gravanti sul bene.

Per modalità e costi di sanatoria si rinvia alla perizia in atti redatta dall'Ing. Christian Innocenti.

Confini: il terreno confina con i mappali 339, 1640, 1645 e 1642, salvo se altri.

Oneri condominiali: non esiste condominio

### **LOTTO 3**

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 2.040,00 (duemilaquaranta/00)**

**RILANCIO MINIMO IN AUMENTO: EURO 1.000,00 (mille/00)**

#### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

**Diritto di 1/1 di piena proprietà** di un terreno sito nel Comune di Mulazzo in Via del Nespolo, distinto al Catasto Terreni al foglio 13, mappale 1643, classe 3, superficie 68 mq. Sebbene non siano state rilevate particolari criticità in relazione alla continuità delle trascrizioni ed alla conformità urbanistica, il CTU ha ritenuto opportuno segnalare che il mappale 1647, che costituisce la viabilità di accesso al lotto 3 (oltre che agli appartamenti vicini) è affetto dal vizio della mancanza di continuità delle trascrizioni in quanto, alla stipula dell'atto di acquisto, il dante causa della società fallita dichiarava di aver acquistato il mappale 396 (che ha generato tramite fusione con altri mappali, la particella 1647) per mezzo di usucapione non accertata giudizialmente. I potenziali acquirenti del lotto in oggetto potrebbero pertanto essere privati dell'accesso al bene e costretti ad azionare un giudizio per la costituzione di una servitù coattiva.

Si fa inoltre presente che per il bene oggetto di vendita, non risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte del *dante causa* della società fallita, pertanto preliminarmente al trasferimento del bene occorrerà predisporre detta trascrizione, a cura e spese dell'aggiudicatario.

#### **Conformità edilizia e urbanistica**

In base al CDU rilasciato dal Comune di Mulazzo in data 09/01/2021, il bene de quo, ai sensi del vigente del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera Comunale n. 18 del 14/06/2011 e del Piano Intercomunale adottato con Delibera Comunale n. 31 del 31/07/2019, ha la seguente destinazione: "Aree ad esclusiva funzione agricola".

Alla data dei sopralluoghi non si ravvisavano criticità o abusi gravanti sul bene.

Per modalità e costi di sanatoria si rinvia alla perizia in atti redatta dall'Ing. Christian

Innocenti.

Confini: il terreno confina con i mappali 1642, 1645, 1644, 392 e 1497, salvo se altri.

Oneri condominiali: non esiste condominio.

#### **LOTTO 4**

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 1.800,00 (milleottocento/00)**

**RILANCIO MINIMO IN AUMENTO: EURO 1.000,00 (mille/00)**

#### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

**Diritto di 1/1 di piena proprietà** di un terreno sito nel Comune di Mulazzo in Via del Nespolo, distinto al Catasto Terreni al foglio 13, mappale 1644, classe 3, superficie 60 mq. Sebbene non siano state rilevate particolari criticità in relazione alla continuità delle trascrizioni ed alla conformità urbanistica, il CTU ha ritenuto opportuno segnalare che il mappale 1647, che costituisce la viabilità di accesso al lotto 4 (oltre che agli appartamenti vicini) è affetto dal vizio della mancanza di continuità delle trascrizioni in quanto, alla stipula dell'atto di acquisto, il dante causa della società fallita dichiarava di aver acquistato il mappale 396 (che ha generato tramite fusione con altri mappali, la particella 1647) per mezzo di usucapione non accertata giudizialmente. I potenziali acquirenti del lotto in oggetto potrebbero pertanto essere privati dell'accesso al bene e costretti ad azionare un giudizio per la costituzione di una servitù coattiva.

Si fa inoltre presente che per il bene oggetto di vendita, non risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte del *dante causa* della società fallita, pertanto preliminarmente al trasferimento del bene occorrerà predisporre detta trascrizione, a cura e spese dell'aggiudicatario.

#### **Conformità edilizia e urbanistica**

In base al CDU rilasciato dal Comune di Mulazzo in data 09/01/2021, il bene de quo, ai sensi del vigente del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera Comunale n. 18 del 14/06/2011 e del Piano Intercomunale adottato con Delibera Comunale n. 31 del

31/07/2019, ha la seguente destinazione: "Aree ad esclusiva funzione agricola".

Alla data dei sopralluoghi non si ravvisavano criticità o abusi gravanti sul bene.

Per modalità e costi di sanatoria si rinvia alla perizia in atti redatta dall'Ing. Christian Innocenti.

Confini: il terreno confina con i mappali 1645, 1591, 392 e 1643, salvo se altri.

Oneri condominiali: non esiste condominio.

## **LOTTO 5**

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 168.128,51 (centosessantottomilacentotrentotto/51)**

**OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE):**

**EURO 126.096,38 (centoventiseimilanovantasei/38)**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 3.000,00 (tremila/00)**

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

**Diritto di 1/1 di piena proprietà** delle unità immobiliari site in Mulazzo (MS), Via del Nespolo, distinte al Catasto Terreni, foglio 13:

- mappale 1603, qualità Ente Urbano, superficie 1175 mq;
- mappale 1604, qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie 234 mq, reddito dominicale € 0,30, reddito agrario € 0,30;
- mappale 1605, qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie 76 mq, reddito dominicale € 0,10, reddito agrario € 0,10;
- mappale 1650, qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie 310 mq, reddito dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,40;
- mappale 1652, qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie 145 mq, reddito dominicale € 0,19, reddito agrario € 0,19.

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione sito nel comune di Mulazzo, località Arpiola.

Il compendio immobiliare è elevato su tre piani fuori terra, e si presenta allo stato grezzo, ovvero con le strutture completate, con le murature di tamponamento quasi del tutto

ultimate e le tramezzature di divisione all'interno dei singoli appartamenti solo parzialmente realizzate. A tale riguardo, si segnala che lo studio al piano secondo, rivolto in direzione Mulazzo e Villafranca e nel progetto previsto come comunicante col bilocale contiguo, non risulta accessibile in quanto il vano di comunicazione col predetto bilocale non risulta realizzato.

Il terreno su cui sorge il compendio risulta in disposizione pianeggiante e privo di alberature, ma si presenta in pessime condizioni di manutenzione, in quanto ricoperto da vegetazione infestante.

Attualmente al bene in oggetto si accede per mezzo dei mappali 1647, 1650, 1652 per mezzo di accesso comune ai beni di cui al mappale 1591, oppure direttamente dalla Via Primo Maggio per tramite del mappale 1605, oggetto di cessione al Comune non perfezionata. Si precisa che parte dei mappali 1650 e 1652 dovranno essere utilizzati per la realizzazione di parte dei parcheggi o della viabilità di accesso del compendio realizzato sul mappale 1591, oltre che per parte di quelli di cui al presente lotto.

Si precisa che una piccola porzione del mappale 1603, pari a circa 14 mq, dovrà essere ceduta al Comune di Mulazzo unitamente al mappale 1605 a spese e cura dell'aggiudicatario, in forza dei titoli abilitativi che prevedevano la cessione di aree e la realizzazione di opere di urbanizzazione.

In riferimento al mappale 1647 (non oggetto di vendita) che costituisce lo spazio di manovra e la viabilità di accesso al compendio oggetto di vendita, si segnala che lo stesso è affetto da vizio della mancanza di continuità delle trascrizioni nel ventennio in quanto nato dalla fusione del mappale 396 con porzioni di altri lotti di terreno, in merito al quale il *dante causam* della società fallita, nell'atto di acquisto dichiarava di aver acquistato il mappale 396 per mezzo di usucapione non accertata giudizialmente. In ogni caso, si fa presente che il problema di un eventuale interclusione per i mappali 1650, 1603, 1604 e 1605 non sussiste in virtù della possibilità di accesso da Via Primo Maggio.

Si fa inoltre presente che per tutti mappali oggetto di vendita, non risulta trascritta

l'accettazione di eredità da parte del *dante causa* della società fallita, pertanto preliminarmente al trasferimento del bene occorrerà predisporre detta trascrizione, a cura e spese dell'aggiudicatario.

### **Conformità catastale e urbanistica.**

Secondo quanto accertato dal consulente tecnico d'ufficio nel proprio elaborato, a cui si rimanda per un'analisi di dettaglio, per il complesso immobiliare oggetto di vendita risultano presenti le pratiche edilizie di seguito elencate:

- permesso di costruire n. 11 del 20/06/2008 per realizzazione di edificio plurifamiliare composto da 8 unità abitative, intestato alla società fallita;
- permesso di costruire di variante n. 8 del 30/09/2010 per sopraelevazione di edificio plurifamiliare composto da 17 unità abitative, 7 unità ad uso studio, 6 box e 12 cantine;
- permesso di costruire n. 6 del 20/05/2014 per il completamento dei lavori di cui al precedente titolo edilizio;
- permesso di costruire in variante n. 6 del 20/05/2016 per il completamento dei lavori di cui al precedente titolo edilizio e per la demolizione di una porzione del fabbricato medesimo.

Si precisa che in base alle informazioni assunte presso la Regione Toscana Settore Genio Civile, è emerso che non risulta depositata la fine lavori strutturale né il collaudo delle opere, ancorché la realizzazione delle strutture risulta conclusa. Inoltre si segnala che a decorrere dal 17/01/2018, vi è stata un'evoluzione della normativa strutturale che potrebbe imporre l'adeguamento delle strutture già realizzate, il cui onere non è possibile quantificare.

Il compendio in corso di costruzione è collocato sul mappale 1603, ma si evidenzia che dall'istruttoria dell'ultimo titolo edilizio valido (PdC n. 6 del 20/05/2014) per la realizzazione del predetto compendio sono dati come disponibili anche i mappali 1604 e 1650.



In relazione alla conformità edilizia, il CTU ha rilevato le seguenti difformità.

Premesso che è stato possibile verificare la corretta distanza dai confini soltanto nei confronti del mappale 1439 e non anche per il mappale 343 in quanto il confine non risulta materializzato, è risultato che la distanza tra le pareti finestrate del compendio oggetto di vendita e quelle di cui a quello edificato sul predetto mappale 1439, è di poco inferiore ai 10 metri inderogabili e previsti in forza del D.M. 1444/68. Sarà pertanto necessario arretrare il prospetto, procedendo alla demolizione e ricostruzione delle strutture portanti, ovvero travi di fondazione, pilastri, travi e scala così come alla demolizione e ricostruzione del muro di tamponamento già in essere, al fine di ripristinare la distanza minima tra le pareti finestrate del compendio oggetto della presente vendita e di quello antistante. A tal proposito, si fa presente che gli eventuali interessati dovranno verificare la fattibilità della predetta operazione con l'ausilio dei propri tecnici di fiducia, anche alla luce della mancanza agli atti della fine lavori strutturale e del collaudo (come già specificato in precedenza), in quanto tale circostanza imporrà la predisposizione di nuove verifiche strutturali e l'eventuale adeguamento di tutte le sue strutture.

Si segnala inoltre che il progetto del fabbricato non ha previsto la realizzazione degli ascensori e che nel fascicolo dei titoli edilizi reperito presso il Comune di Mulazzo non è presente la documentazione relativa al progetto energetico del compendio e degli impianti.

Il perito estimatore NON ha pertanto potuto dichiarare la conformità edilizia.

Dal punto di vista urbanistico, in base al CDU rilasciato dal Comune di Mulazzo in data 09/01/2021, ai sensi del vigente R.U. approvato con delibera comunale n. 18 del 14/06/2011 e del Piano Intercomunale adottato con delibera comunale n. 31 del 31/07/2019, i terreni hanno la seguente destinazione:

- ✓ il mappale 1604 "AREE LIBERE MARGINALI E INTERSTIZIALI DEGLI INSEDIAMENTI";
- ✓ il mappale 1650 "AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA";
- ✓ il mappale 1652 per parte di circa 120 mq "INSEDIAMENTI DI IMPIANTO

MODERNO E CONTEMPORANEI, INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI, INSEDIAMENTI LOCALIZZATI PREVALENTEMENTE LUNGO GLI ASSI STRADALI” e per parte di circa 25 mq “AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA”.

Si segnala che di fatto i mappali 1604 e 1650 non sono edificabili perché legati urbanisticamente al mappale 1603 in forza dei titoli abilitativi che hanno consentito l'edificazione del fabbricato presente sul mappale 1603, così come è inedificabile il mappale 1652 in quanto adibito a viabilità. Si precisa che non è stato richiesto il CDU del mappale 1605, trattandosi di bene che dovrà essere ceduto al Comune di Mulazzo a spese e cura dell'aggiudicatario.

Per modalità e costi di sanatoria si rinvia alla perizia in atti redatta dall'Ing. Christian Innocenti.

Confini: il mappale 1603 confina con i mappali 1439, 1605, 403, 1604, 1650 e 343 s.s.a; il mappale 1604 confina con i mappali 1603, 403 e 1650, s.s.a.; il mappale 1605 confina con i mappali 1603, 403 e la Via Primo Maggio, s.s.a.; il mappale 1650 confina con i mappali 343, 1603, 1604, 403, 1652 e 1647, s.s.a.; il mappale 1652 confina con i mappali 1639, 404, 403 e 1650, s.s.a.. Si precisa che sul posto gran parte dei confini non risultano materializzati, quindi non è stato possibile eseguire verifiche sulla correttezza degli stessi.

Oneri condominiali: non esiste condominio.

\* \* \*

**Per i suddetti immobili si evidenzia quanto segue:**

- che per la conformità urbanistica e catastale si fa riferimento alla perizia di stima redatta dall'Ing. Christian Innocenti in data 14/04/2021;
- che l'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli come analiticamente indicate nella citata relazione di stima del CTU Ing. Christian Innocenti;
- 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 dall'Ing. Christian Innocenti in data 14/04/2021;
- che l'immobile oggetto di vendita è da ritenersi libero da persone.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- La vendita è a corpo e non a misura. Qualsivoglia differenza, anche di misura, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, **anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia**, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario.
- Non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accettare il regime fiscale applicabile all'acquisto.
- Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o Iva di legge se dovuta, le imposte catastali e ipotecarie, saranno a carico del soggetto aggiudicatario.

- Eventuali spese per la rimozione e/o smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo presente sui beni oggetto di vendita al momento della consegna saranno esclusivamente a carico dell'acquirente.

## **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA**

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

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

**REFERENTE DELLA PROCEDURA: Dott. Massimiliano Lencioni**

### **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](http://www.garavirtuale.it) (il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche").

L'offerta, a pena di 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 e/o manomettere in alcun modo il file contenente l’offerta e restituito dal sistema, pena l’alterazione dello stesso e l’invalidazione dell’offerta).

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

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

- i dati identificativi del soggetto offerente, cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo del prezzo); invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista

dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

**L'offerta dovrà altresì contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 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;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo), invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;



- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- la richiesta di agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposite richieste su moduli reperibili sul sito internet [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it) (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato, scansionato ed inserito tra gli allegati all'offerta di acquisto. Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 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 di Apuoversilcasa srl Uff Fall Massa", Cod. Iban IT52W0617524515000081152180** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **"Fallimento Apuoversilcasa srl – R.F. 29/2019 cauzione Lotto n."**, 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 riscontrino l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente non aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, da eseguirsi nel termine di cinque giorni lavorativi decorrenti dal rilascio della copia conforme del mandato di pagamento da parte della Cancelleria del Tribunale.

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](http://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](http://www.garavirtuale.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. 32/15.

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

- se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato

nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

#### **IN IPOTESI DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**

- il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara telematica tra gli offerenti con modalità sincrona;
- in ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica sincrona tra gli offerenti con modalità sincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, anche in presenza di due o più offerte di identico importo;
- la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute;
- i rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del 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;
- 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 come di seguito indicato:
  1. maggior importo del prezzo offerto.
  2. A parità di prezzo offerto, maggior importo cauzione versata.
  3. A parità di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo del prezzo.
  4. A parità di termine indicato per il versamento del saldo del prezzo, priorità temporale nel deposito offerta.

Nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito nell'avviso di vendita o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure qualora si verifichi una delle condizioni previste ai sensi dell'art. 572 c.p.c. o la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, il Curatore fallimentare procederà ad effettuare nuovi esperimenti di vendita secondo le direttive di cui alla presente ordinanza e previa determinazione di un prezzo base d'asta di volta in volta inferiore del 25% a quello precedente.

#### **SI PRECISA:**

- che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal Professionista;
- 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, oppure potrà consegnare al professionista un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Fallimento di Apuoversilcasa srl Uff Fall Massa”** oppure tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita dandone esplicita comunicazione al professionista.

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 di Apuoversilcasa srl Uff Fall Massa”**; detto termine (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 Curatore fallimentare. Rimangono a carico dell'aggiudicatario gli onorari notarili ed oneri connessi. L'atto notarile dovrà essere firmato sempre nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Il Notaio dovrà rimettere al professionista copia dell'atto notarile di trasferimento con le annotazioni dell'avvenuta registrazione presso l'Agenzia delle Entrate e presso la Ex Conservatoria dei Registri.

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/Iva, 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.

### **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 professionista che dovrà farsi inviare dal Notaio l'elenco dettagliato degli oneri pregiudizievoli.

Non saranno comunque oggetto di cancellazioni, 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, dalle domande giudiziali ed ogni altro gravame per il quale il

Giudice riterrà di non autorizzare la cancellazione.

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.

#### **DISPONE ALTRESI'**

- che a norma dell'art. 490 c.p.c., dell'avviso di vendita dovrà essere data pubblica notizia, **almeno 45 giorni prima dell'udienza di vendita telematica** deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte: sul "Portale delle Vendite Pubbliche", sui siti: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi servizi correlati [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e sulla relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it), nonché (per il solo Lotto 5) sui quotidiani "Il Sole 24 ore", "La Nazione" edizione di Massa Carrara nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa, su Free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e "Rivista Aste Giudiziarie ed. Lombardia" e nei servizi di pubblicità complementare: [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e servizio "Gestionale Aste";
- nella vendita non troverà applicazione l'art. 107, comma 4, L.F., trova comunque applicazione l'art. 108, comma 1, L.F.;
- con la partecipazione all'asta l'aggiudicatario rinuncia ad avanzare richieste di risarcimento danni, indennizzo e simili a qualsiasi titolo e per qualsivoglia motivo;
- 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 messa in pristino;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 48/1985, come integrato dall'art. 46 DPR 380/2011, purchè presenti domanda di concessione o permesso in

sanatoria entro 120 giorni dall'emissione dell'atto di trasferimento;

- la partecipazione alla vendita implica:
  - la lettura integrale della relazione peritale e successive integrazioni ed i relativi allegati;
  - l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita;
  - la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica;
- che la richiesta di visionare il bene immobile nonché maggiori notizie ed informazioni, potranno essere assunte rivolgendosi al Curatore fallimentare, Dott. Massimiliano Lencioni, inviando una richiesta scritta alla mail [mlencioni@studiolencioni.eu](mailto:mlencioni@studiolencioni.eu). Le visite saranno gestite in conformità alle prescrizioni di legge in vigore in materia di contenimento del contagio da COVID19.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale è attivo lo SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "GRUPPO EDICOM SRL", operativo dalle ore 8 alle ore 12 dei giorni di martedì, giovedì e venerdì, recapito: 0585 488132.

Carrara, 14 settembre 2022

Il Curatore Fallimentare  
Dott. Massimiliano Lencioni