

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: [REDACTED] (R.F. N. 30/2019)

Giudice Delegato: DOTT. ALESSANDRO PELLEGRINI

Curatore: DOTT. MARCO PIO LAVAGGI

**ISTANZA AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI BENI IMMOBILI FACENTE
PARTE DELL'ATTIVO DEL FALLIMENTO E ISTANZA AUTORIZZAZIONE
SPESE CARICO ERARIO.**

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto dott. Marco Pio Lavaggi, nominato Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO CHE

- il presente fallimento è stato dichiarato con sentenza del Tribunale di Massa del 14.06.2019;
- il comitato dei creditori non si è formato;
- nell'attivo della procedura residuano compendi immobiliari classificati in catg. F/1;
- che tali immobili risultavano di difficile valutazione in quanto consistenti in strisce di terreno site a bordo strada ad alto scorrimento, parti di parcheggi e confinanti con altre proprietà di difficile accesso;
- Che il sottoscritto ha ritenuto, pertanto, di nominare, ai sensi e per effetto dell'art. 87 L. Fall., un perito stimatore, nella persona dell'arch. Luca Martini, al fine di verificare la reale consistenza e stimare il valore dei beni immobili inventariati;
- Che l'arch. Martini, in data 17.03.2020, depositava aggiornamento definitivo della Relazione tecnica estimativa, attribuendo ai compendi immobiliari, sulla base della loro identificazione catastale, un complessivo valore di



“immediato realizzo pari a euro 69.948,22;

he il CTU nominato ha ritenuto di suddividere in Lotti i compendi immobiliari come di seguito descritto:

- ✓ LOTTO N.1 : Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al Foglio 111 mappale 365, cons. mq.915, per la quota di diritto di proprietà pari a 3104/9247, posto lungo la strada provinciale Via Massa Avenza. Valore immediato realizzo € 4.623,59. Risulta confinante con l'azienda operante nel capannone industriale al foglio 111 mapp. 184.
- ✓ LOTTO N. 2 : Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al Foglio 111 mappali: - 333 di consistenza mq. 1340 per la quota di diritto di proprietà pari a 3104/9247, - 362 di consistenza mq. 3872 per la quota di diritto di proprietà pari a 3104/9247, - 363 di consistenza mq. 1471 per la quota di diritto di proprietà pari a 270/1470.
I mappali 333 e 362 sono posti lungo la strada provinciale Via Massa Avenza e il mappale 363 risulta asfaltato e senza interruzione di continuità con il piazzale limitrofo di altra proprietà. Valore immediato realizzo del Lotto: euro 32.147,07.
- ✓ LOTTO N.3: Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al Foglio 111 mappale 311, cons. mq. 3246, per la quota di diritto di proprietà pari a 2832/9373. Risulta confinante con i lotti edificatori del piano di lottizzazione convenzionata dell'area ex-Dalmine, identificati con i numeri 1a, 1b e 2, catastalmente corrispondenti ai mappali 380, 413, 411,410 e 306 del foglio 111. Valore immediato realizzo € 14.763,88.
- ✓ LOTTO N.4: Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al Foglio 111 mappale 313, cons. mq. 1444, per la quota di diritto di proprietà pari a 200/1438. Posto lungo con Via degli Oliveti e ad angolo con una strada di collegamento alla viabilità interna al P.L.C. ex Dalmine, destinato a parcheggio pubblico, senza interruzione di continuità con il piazzale limitrofo di altra proprietà al mappale 288, anch'esso destinato a parcheggio pubblico. Risulta confinante con il centro direzionale “Olidor” al



foglio 111 mapp. 364. Valore immediato realizzo € 2.159,45.

- ✓ LOTTO N. 5: Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al Foglio 111 mappali: - 359 di consistenza mq. 519 per la quota di diritto di proprietà pari a 100/100, - 360 di consistenza mq. 316 per la quota di diritto di proprietà pari a 100/100, - 361 di consistenza mq. 361 per la quota di diritto di proprietà pari a 100/100. posti a confine con una strada di viabilità interna al Piano di Lottizzazione Convenzionata ex Dalmine, vicino a Via Dorsale, tutti confinanti tra loro a formare un corpo di forma rettangolare regolare, utilizzati ad area a verde. Valore immediato realizzo € 16.254,23

Risultano tutti confinanti con l'edificio al foglio 111 mapp. 250.

Tenuto conto della tipologia dei compendi immobiliari formati in Lotti come sopra esposto e del fatto che potevano risultare di interesse per i proprietari dei vari mappali confinanti, lo scrivente nel programma di liquidazione aveva così previsto in merito alla modalità di liquidazione: *".....In relazione, invece, ai compendi immobiliari, non oggetto di pignoramento, evidenziati come LOTTO 1, 2, 3, 4 e 5 al precedente paragrafo 3.1, in considerazione della particolarità degli stessi e come anche evidenziato dal CTU incaricato in una mail inviata allo scrivente in data 11.12.2019, si ritiene che gli stessi possano, preventivamente, essere proposti in acquisto alle aziende ed ai proprietari dei mappali confinanti ai valori di stima indicati nella perizia del CTU, arch. Luca Martini.*

In effetti, come risulta anche dalla planimetria allegata alla perizia del CTU, è evidente come i compendi in oggetto siano relativi a terreni confinanti con mappali su cui insistono attività e complessi immobiliari per i cui proprietari potrebbero costituire una possibilità di ampliamento.

La fase liquidatoria, pertanto, sarà anticipata da una presa di contatto con i proprietari dei mappali confinanti al fine di verificare un eventuale interessamento.

L'interessamento dovrà, ovviamente, essere seguito dalla sottoscrizione di una



proposta irrevocabile di acquisto da far pervenire agli organi della procedura (Comitato dei creditori se formato o Giudice Delegato) che si dovranno esprimere con un parere vincolante sulla accettazione o meno. Nell'eventualità in cui uno o più Lotti non incontrino l'interesse dei proprietari dei mappali confinanti, si provvederà ad effettuare un tentativo di vendita sulla base delle indicazioni dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato contenute nella mail inviata dalla Cancelleria fallimentare in data 27.11.2019 e, quindi, attraverso aste telematiche sincrone."

In effetti, la redazione della presente istanza è stata preceduta da diversi e ripetuti incontri o, comunque, prese di contatto con i proprietari dei mappali confinanti.

Purtroppo, gli esiti di tali contatti non hanno condotto alla proposizione di proposte irrevocabili di acquisto a causa dell'insorgere di alcune problematiche che, tuttavia, a parere dello scrivente, non di valenza tale da escludere l'effettuazione di un tentativo di vendita con le modalità e come previsto dal programma di liquidazione sopra riportato e, cioè "*....si provvederà ad effettuare un tentativo di vendita sulla base delle indicazioni dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato contenute nella mail inviata dalla Cancelleria fallimentare in data 27.11.2019 e, quindi, attraverso aste telematiche sincrone."*

È, pertanto, intenzione dello scrivente Curatore procedere a tentativo di vendita dei LOTTI sopra elencati anche nel rispetto di quanto previsto dall'art. 107 comma 1 L.F.

PREMESSO INOLTRE

- Che il tentativo di vendita richiederà l'effettuazione degli adempimenti pubblicitari e, quindi, il sostenimento delle spese di pubblicità a favore della società Ediservice Srl, nonché il versamento per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (versamento che, in considerazione del numero dei Lotti, ammonta a euro 500,00);
- che la procedura non ha fondi o insufficienti per coprire le spese;

Tutto ciò premesso, il curatore



RIVOLGE ISTANZA ALLA S.V. ILL.MA

affinché, ravvisandone l'opportunità, disponga la vendita dei compensi immobiliari come sopra identificati e distinti nei LOTTI 1, 2, 3, 4 e 5, ai sensi dell'art. 107 comma 1 L.F., indicando allo scrivente le disposizioni a cui dovrà attenersi, nonché, in caso della suddetta autorizzazione alla vendita, voglia autorizzare l'anticipazione a carico dell'Erario ai sensi **dell'art. 146 del T.U. 115/02** delle spese per l'effettuazione degli adempimenti pubblicitari e per il versamento per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche in favore di: EDISERVICE SRL, VIA SAN DONA', 28/B - 30174 MESTRE-VENEZIA (VE) - C.F. e P. Iva: 03811720964.

Con la massima osservanza.

Massa li 15.06.2023

Il Curatore
dott. Lavaggi Marco Pio

TRIBUNALE DI MASSA**Sezione Fallimenti**

Il Giudice Delegato, letta l'istanza sopra testualmente riportata, e depositata dal curatore in data 15.06.2023,

AUTORIZZA

pag. 5 di 24



la vendita del compendio immobiliare come da ordinanza di vendita susseguente, e

AUTORIZZA

Altresì, l'anticipazione a carico dell'Erario ai sensi dell'art. 146 del T.U. 115/02 per il pagamento delle spese di pubblicità e di quanto necessario per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, in favore del gestore di pubblicità Edicom Finance S.r.l. con socio unico, con sede in Mestre- Cod. fisc. e P.Iva: 03811720964.

FALLIMENTO N. 30/2019 **Giudice Delegato - Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

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;

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 **N. 5 LOTTI** così composti:

BENI DI PROPRIETA' DEL FALLIMENTO [REDACTED] **(R.F.30/2019)**

LOTTO 1:



Diritto di 3104 / 9247 di piena proprietà della seguente unità immobiliare:

Unità immobiliare sita nel Comune di Massa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al **Foglio 111, mappale 365**, cons. mq.915, posto lungo la strada provinciale Via Massa Avenza e confinante con l'azienda operante nel capannone industriale al foglio 111 mappale 184.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 4.623,59

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 3.467,69

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 1.000,00

LOTTO 2:

- **Diritto di 3104 / 9247 di piena proprietà della seguente unità immobiliare:**

Unità immobiliare sita nel Comune di Massa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al **Foglio 111, mappale 333**, cons. mq. 1340;

- **Diritto di 3104 / 9247 di piena proprietà della seguente unità immobiliare:**

Unità immobiliare sita nel Comune di Massa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al **Foglio 111, mappale 362**, cons. mq. 3872;

- **Diritto di 270 / 1470 di piena proprietà della seguente unità immobiliare:**

Unità immobiliare sita nel Comune di Massa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al **Foglio 111, mappale 363**, cons. mq. 1471;

I mappali 333 e 362 sono posti lungo la strada provinciale Via Massa Avenza e il mappale 363 risulta asfaltato e senza interruzione di continuità con il piazzale limitrofo di altra proprietà.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 32.147,07

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 24.110,30

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 1.000,00

LOTTO 3:

Diritto di 2832 / 9373 di piena proprietà della seguente unità immobiliare:



Unità immobiliare sita nel Comune di Massa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al **Foglio 111, mappale 311**, cons. mq. 3246. Risulta confinante con i lotti edificatori del piano di lottizzazione convenzionata dell'area ex-Dalmine, identificati con i numeri 1a, 1b e 2, catastalmente corrispondenti ai mappali 380, 413, 411,410 e 306 del foglio 111.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 14.763,88

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 11.072,91

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 1.000,00

LOTTO 4:

Diritto di 200 / 1438 di piena proprietà della seguente unità immobiliare:

Unità immobiliare sita nel Comune di Massa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al **Foglio 111, mappale 313**, cons. mq. 1444. Posto lungo con Via degli Oliveti e ad angolo con una strada di collegamento alla viabilità interna al P.L.C. ex Dalmine, destinato a parcheggio pubblico, senza interruzione di continuità con il piazzale limitrofo di altra proprietà al mappale 288, anch'esso destinato a parcheggio pubblico. Risulta confinante con il centro direzionale "Olidor" al foglio 111 mapp. 364. **PREZZO BASE D'ASTA: EURO**

2.159,45

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 1.619,59

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 1.000,00

LOTTO 5:

- **Diritto di 100 / 100 di piena proprietà della seguente unità immobiliare:**

Unità immobiliare sita nel Comune di Massa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al **Foglio 111, mappale 359**, cons. mq. 519;

- **Diritto di 100 / 100 di piena proprietà della seguente unità immobiliare:**

Unità immobiliare sita nel Comune di Massa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al **Foglio 111, mappale 360**, cons. mq. 316;

- **Diritto di 100 / 100 di piena proprietà della seguente unità**



immobiliare:

Unità immobiliare sita nel Comune di Massa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al **Foglio 111, mappale 361**, cons. mq. 361.

Posti a confine con una strada di viabilità interna al Piano di Lottizzazione Convenzionata ex Dalmine, vicino a Via Dorsale, tutti confinanti tra loro a formare un corpo di forma rettangolare regolare, utilizzati ad area a verde. Risultano tutti confinanti con l'edificio al foglio 111 mappale 250.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 16.254,23

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 12.190,67

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 1.000,00

I beni immobili, e l'esistenza di eventuali pesi e oneri, regolarità urbanistica e quant'altro attinente ai beni medesimi, sono analiticamente descritti nella perizia in atti ed integrazioni a firma del CTU, arch. Luca Martini, atti, allegati ed integrazioni ai quali si rimanda integralmente e dei quali l'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione,

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

PRECISA CHE

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..
- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 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, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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.

- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento o, in mancanza, entro 120 giorni dalla sua emissione.
- **Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario.** 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. **Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.**
- la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

- **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Edicom Finance Srl**
- **PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: www.garavirtuale.it**
- **REFERENTE PROCEDURA: Dott. Marco Pio Lavaggi**

DISPOSIZIONI GENERALI

**Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate, entro le ore 23,59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita sopra indicata ossia entro le ore 23,59 del giorno -----
----- (termine per la formulazione delle offerte avente scadenza sempre in un giorno non festivo).**

L'offerta dovrà essere compilata tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dal portale www.garavirtuale.it dalla 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 di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 ed 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. 32/2015, 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 DPR 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 (**questa modalità di 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. 32/2015**).

ATTENZIONE

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 intenda 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 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale (art. 571 cpc primo comma: *ognuno tranne il debitore è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma*). La procura deve essere 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 nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15), a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12 comma 5 ultimo periodo. 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 della 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. 32/15) sarà concretamente operativa.

Il presentatore – titolare della 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, quindi, disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. "offerta1234567.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.

OFFERTA D'ACQUISTO

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo 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, del codice civile, allegandola all'offerta.
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (posta elettronica certificata) 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 - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato della



C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e 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 cpc;

L'offerta di acquisto deve inoltre contenere:

- Indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed 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 (termine NON soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo 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 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 della 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. 32/15 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. 32/2015);

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) 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 di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo 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, del codice civile, 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, in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate “PRECISAZIONI”;



- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunalemassa.it , salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- 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 e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all’offerta di acquisto.
- L’offerente dovrà altresì dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

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 ██████████ - IBAN: IT 31 R 05387 13602 000047287360** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale **“Fallimento R.F. 30/2019 Trib. Massa – cauzione”** dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta. In particolare, si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica dell’ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il sottoscritto Curatore non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l’offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante 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 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, sopra indicati.
- La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita 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 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla 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. n. 32/2015).

IN CASO 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;
- se l'offerta sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - in primo luogo, il Curatore ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente in verbale);
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.



Nel primo caso il sottoscritto Curatore pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice Delegato.

Nel secondo caso, invece, procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

Il Curatore procederà ad avvisare - gara telematica con modalità telematica SINCRONA -

- Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità sincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, 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 nella medesima unità' di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti.
- Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
- In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio sia in misura 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 a Euro 50.000,00 sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00 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 avrà inizio nel momento in cui il Curatore avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando **sarà**



trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

- 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 sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
 - maggior importo del prezzo offerto;
 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
 - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il Curatore procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento, in fase di gara dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il Curatore non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza



incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, 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 Ministro della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio all'indirizzo a messo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal Curatore.
- 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° 32/2015, 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 prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del



bonifico, oppure potrà consegnare al Curatore un assegno circolare non trasferibile intestato a “**Fallimento R.F. 30/2019 Tribunale di Massa**”. Come previsto dall’art. 585 c. 3 c.p.c., l’aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull’immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall’Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “**Fallimento R.F. 30/2019 Tribunale di Massa**” detto termine (NON soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso i cui nell’offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120 , 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 e del caso sia dovuta come per legge) 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 ed oneri connessi. 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 Curatore procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita.

Si precisa che, se il prezzo che si ricava dalla nuova vendita è pari o superiore a quello della vendita precedente, l’aggiudicatario inadempiente subisce esclusivamente la confisca della cauzione. Nell’ipotesi in cui il prezzo che si ricava dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, è inferiore a quello conseguito nella vendita precedente, l’aggiudicatario inadempiente è tenuto



anche al pagamento della differenza, ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc, tra il prezzo di aggiudicazione della vendita precedente e quello della nuova vendita unito alla cauzione confiscata. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, pagando 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 adottate 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 Curatore provvederà ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

*** **

AVVISO

il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria - trattandosi di vendita pubblica gli interessati non hanno alcuna necessità di avvalersi di attività' di intermediazione posta in essere da parte di agenzie immobiliari private.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del sottoscritto Curatore Dott. Marco Pio Lavaggi, tel. 0585784796 – fax 0585774231 - mail: marcolavaggi@studioelabor.it – pec: marco.lavaggi@pec.it

pag. 22 di 24



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 SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "GRUPPO EDICOM SRL", operativo dalle ore 08,00 alle ore 12,00 dei giorni di martedì e giovedì e venerdì, recapito: 0585 488132.

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.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite e vigenti presso il Tribunale di Massa, ufficio Esecuzioni Immobiliari, mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sui siti internet: www.asteannunci.it e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - www.asteavvisi.it-www.rivistaastegiudiziarie.it e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa www.tribunalemassa.it;
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto:
 - a) Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale Sezione dedicata al Tribunale di Massa a cura del Gruppo Edicom;
 - b) Free press Ed. Massa Carrara + Lombardia" dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali - editi e distribuiti dal Gruppo Edicom;



- c) "Gestionale Aste" pubblicazione a rotazione sui principali siti commerciali privati: www.casa.it e www.idealista.it di apposita scheda contenente i dati della vendita e riferimenti della procedura;
- d) Pubblicazione di apposita scheda pubblicitaria a mezzo del portale www.immobiliare.it a cura del Gruppo Edicom;
- e) Per gli immobili oggetto della procedura diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi, e comunque con prezzo base d'asta uguale o superiore a € 45.000,00, pubblicazione del Virtual Tour 360° sui siti sopraindicati almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Il Giudice Delegato

Dott. Alessandro Pellegri

