



TRIBUNALE DI MASSA SEZIONE FALLIMENTARE

IL GIUDICE DELEGATO

Nella procedura fallimentare N. 10/2019 R.F.

ORDINANZA DI VENDITA

VISTA l'istanza presentata dal curatore fallimentare in data 30/03/2022;

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

i seguenti beni immobili suddivisi **nei seguenti Lotti**:

Lotto 1:

Descrizione: diritto della piena proprietà di tre (3) terreni ubicati in Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) località Filetto, Via Cà dell'Ara, Borgo Vecchio, censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali-Catasto Terreni del suddetto Comune e, nello specifico:

- al Foglio 11 mappale 634 qual. sem irr arb classe 2 sup. 4.520 mq, rend. dom.€ 15,64;
- al Foglio 11 mappale 636 qual. vigneto classe U sup. 2.530 mq, rend. dom. € 2,22;
- al Foglio 11 mappale 688 qualità sem irr arb. classe 2 sup. 1.724 mq, rend.dom. € 5,97.

Trattasi di un terreno composto da tre particelle catastali, posto in prossimità del perimetro del centro storico di Filetto. Ha giacitura pressoché pianeggiante, presenta forma irregolare e si estende per una superficie catastale complessiva di mq 8.774. Attualmente incolto e non recintato, è invaso da una vegetazione arborea spontanea e da un piccolo manufatto abusivo in mattoni da demolire. Secondo il Piano Strutturale Intercomunale approvato in data 10.04.2019 con Delibera di Consiglio n. 9 e successiva approvazione definitiva di cui alla Delibera n. 9 del Consiglio Comunale del 27.04.2021, dal punto di vista urbanistico, i terreni di cui ai mappali 636 e 688 ricadono negli "Ambiti di conservazione di Rispetto ambientale RA", mentre il mappale 634 ricade -per 976 mq- negli "Ambiti di trasformazione, Aree di completamento destinate ad edilizia di tipo monofamiliare B2", - per 927 mq- in area "Parcheggio di Pubblico progetto", con vincolo preordinato all'esproprio che ha perso di efficacia ai sensi dell'art.95 c.10 della LR 65/2014 ", -per i restanti mq- negli "Ambiti di conservazione di Rispetto ambientale RA". Il lotto *de quo* non



risulta edificabile essendo in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 33 c.2 della disciplina generale del Piano Strutturale Intercomunale attuale adottato dal Comune di Villafranca in Lunigiana.

Disponibilità dei beni: Liberi.

Confini: a Nord con i mappali 511-265-622-266, a Sud con i mappali 488-689 e le aree dei fabbricati ai mappali 643-644, a Est con i mappali 913-646-690 e il mappale 511, tutti del Foglio 11, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso: Servitù di passo pedonale e carrabile perpetua e gratuita a carico del mappale 634 del foglio 11 a favore del mappale 488, esercitata per la parte di terreno di metri lineari 39 per una larghezza di 5 metri (Trascrizione RP n. 974 del 05.02.2004 ex Conservatoria Massa Carrara).

Regime fiscale vendita: Si precisa che la cessione dei terreni staggiati avviene nell'esercizio d'impresa e, non essendo utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, è soggetta ad Imposta di registro.

Condizioni di vendita:

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

Prezzo Base: euro 59.500,00

(euro CINQUANTA NOVE MILA CINQUECENTO/00)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 44.625,00

(euro QUARANTA QUATTRO MILA SEICENTO VENTICINQUE/00)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 2.000,00 (euro DUE MILA/00)

Lotto 3:

Descrizione: diritto della piena proprietà di tre (3) terreni ubicati in Comune di Filattiera (MS) località Culazzano, censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Terreni del suddetto Comune e, nello specifico:

- al Foglio 46 mappale 235 qual. prato irriguo classe 1 sup. 1.060 mq, rend. dom. € 5,36;
- al Foglio 46 mappale 444 qual. sem. irriguo classe 1 sup. 819 mq, rend. dom. € 5,41;
- al Foglio 46 mappale 448 qual. sem irr arb. classe 2 sup. 5.580 mq, rend. dom. € 22,48.

Trattasi di un terreno composto da tre particelle catastali, posto nella parte pianeggiante del Comune di Filattiera, accessibile da uno stradello diretto dalla Via Statale SR62 "Cisa". Risulta pianeggiante, di forma irregolare, non recintato, incolto, si estende per una superficie catastale complessiva di mq 7.459 ed è invaso da una vegetazione arborea spontanea, oltre ad essere attraversato in parte da una rete Enel con pali e cavi elettrici linea B-002-280-027.

Secondo la Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 30.10.2015, dal punto di vista urbanistico, i terreni *de quo* ricadono nella zona omogenea "E1-Agricola" e sono classificati nel Piano Strutturale Intercomunale, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.7 del 31.03.2021, in "Aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato".

Disponibilità dei beni: Liberi.



Oneri condominiali: Non presenti.

Confini: a Nord con i mappali 431-449-450-443-561-204-203, a Sud con i mappali 273-259-270, a Est con strada vicinale, a Ovest con i mappali 202-257-203, tutti del Foglio 46, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso: servitù di passo già esistente sulle porzioni di terreno individuate dai mappali 444 e 448, esercitata sulla stradina in terra battuta esistente da oltre un trentennio a favore degli aventi diritto (rif. quadro "D" Trascrizione RP 9029 del 11.04.1995).

Regime fiscale vendita: Si precisa che la cessione dei terreni staggiti avviene nell'esercizio d'impresa e, non essendo utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, è soggetta ad Imposta di registro.

Condizioni di vendita:

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

Prezzo Base: euro 25.330,00

(euro VENTI CINQUE MILA TRECENTO TRENTA/00)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 18.997,50

(euro DICIOOTTO MILA NOVECENTO NOVANTA SETTE MILA/50)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 1.000,00 (euro MILLE/00)

Lotto 4:

Descrizione: diritto della piena proprietà di due (2) terreni ubicati in Comune di Filattiera (MS) località Baia, via Pradalora, censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Terreni del suddetto Comune e, nello specifico:

- al Foglio 52 mappale 914 qual. sem. irriguo classe 1 sup. 1.386 mq, rend. dom. € 9,16;

- al Foglio 52 mappale 480 qual. sem. irriguo classe 1 superficie 70 mq, rend. dom. € 0,46.

Trattasi di un terreno composto da due particelle catastali, posto nella parte pianeggiante del Comune di Filattiera, lato fiume, accessibile dalla Via Pradalora. Risulta pianeggiante, di forma irregolare, non recintato, incolto, si estende per una superficie catastale complessiva di mq 1.456 ed è invaso da una vegetazione arborea spontanea. Dal punto di vista urbanistico, i terreni *de quo* ricadono nella zona omogenea "E1-Agricola", così come previsto dalla Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 30.10.2015 e classificati nel Piano Strutturale Intercomunale, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.7 del 31.03.2021, in "Aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato".

Disponibilità dei beni: Liberi.

Confini: a Nord con il terreno al mappale 1064, a Sud con strada vicinale di Pradalora, a Est con i terreni ai mappali 1075 e 481 e a Ovest con il terreno al mappale 912, tutti del Foglio 52, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso: Servitù di passo pedonale e carrabile a favore delle unità immobiliari identificate alla particella 474 del foglio 52, lungo tutto il confine con le



particelle 481 e 475 fino al loro raggiungimento per una larghezza di 4 metri (Trascrizione RP n. 5934 del 01.10.1997 ex Conservatoria Massa Carrara).

Regime fiscale vendita: Si precisa che la cessione dei terreni staggitati avviene nell'esercizio d'impresa e, non essendo utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, è soggetta ad Imposta di registro.

Condizioni di vendita:

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

Prezzo Base: euro 3.655,00

(euro TREMILA SEICENTO CINQUANTA CINQUE/00)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 2.741,25

(euro DUE MILA SETTECENTO QUARANTUNO/25)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 1.000,00 (euro MILLE/00)

Lotto 5:

Descrizione: diritto della piena proprietà di due (2) terreni ubicati in Comune di Filattiera (MS) località Borgo Vecchio, censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Terreni del suddetto Comune e, nello specifico:

- al Foglio 52 mapp. 594 qual. sem. irrig. arb. classe 2 sup. 4.034 mq, rend. dom.€ 16,25;

- al Foglio 52 mapp. 553 qual. sem. irriguo cl.1 sup. 3.168 mq, rendita dominicale € 20,94.

Trattasi di un terreno composto da due particelle catastali, posto nella parte pianeggiante del Comune di Filattiera, lato fiume, accessibile dallo stradello del canale del Ponte. Risulta pianeggiante, di forma irregolare, non recintato, incolto, si estende per una superficie catastale complessiva di mq 7.202 ed è invaso da una vegetazione arborea spontanea. Secondo la Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico approvata in data 30.10.2015 con Delibera di Consiglio Comunale n. 20, il mappale 594 ricade nella zona omogenea "E1-Agricola", mentre il mappale 553 ricade -per circa mq 1.404- in zona "verde privato", -per circa 137 mq- in zona "verde pubblico attrezzato", -per i restanti mq- in zona "E1-agricola". Secondo il Piano Strutturale Intercomunale, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.7 del 31.03.2021, i mappali 594 e 553 sono classificati in "Aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato".

Disponibilità dei beni: Liberi.

Confini: a Nord con la strada statale SS62, a Sud con il mappale 1115, a Est con il mappale 1055 e strada vicinale, a Ovest con Stradello del canale del Ponte, tutti del Foglio 52, salvo se altri e/o più esatti/recenti confini.

Vincoli pesi o limitazioni d'uso: dalla carta dei vincoli della Regione Toscana i mappali non rientrano in aree vincolate.

Regime fiscale vendita: Si precisa che la cessione dei terreni staggitati avviene nell'esercizio d'impresa e, non essendo utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, è soggetta ad Imposta di registro.

Condizioni di vendita:



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

Prezzo Base: euro 24.480,00

(euro VENTQUATTRO MILA QUATTRO CENTO OTTANTA/00)

Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 18.360,00

(euro DICHIOTTO MILA TRECENTO SESSANTA/00)

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto

In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 1.000,00 (euro MILLE/00)

Il tutto meglio descritto e specificato nella Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dal Geometra Alessandra Mignani in data 29.07.2020 e successiva integrazione del 31.08.2021 agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, salvo eventuale condono edilizio, e disponibili per la consultazione sui siti internet www.asteannunci.it e www.tribunalemassa.it, e che l'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione.

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.
- 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;
- 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;
- Eventuali spese per la rimozione e/o smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo presenti sui beni oggetto di vendita al momento della consegna saranno esclusivamente a carico del soggetto aggiudicatario;



- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accettare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o Iva di legge se dovuta, le imposte catastali e ipotecarie, saranno a carico del soggetto aggiudicatario.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

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

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: www.garavirtuale.it

REFERENTE DELLA PROCEDURA: Dott.ssa Cathy Vigneron

DISPOSIZIONI GENERALI

- La vendita avverrà con modalità telematica sincrona secondo le istruzioni impartite dal Giudice Delegato.
- La vendita telematica avrà luogo con modalità sincrona dinanzi al Curatore presso le stanze del Tribunale di Massa, P.za De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1, o altra disponibile nel giorno e nell'ora che saranno indicati direttamente nell'avviso di vendita ed individuati in base al calendario delle vendite in uso presso il Tribunale ed avverrà tramite la piattaforma www.garavirtuale.it.
- Il prezzo base d'asta sarà pari al prezzo come periziato dal CTU Geom. Alessandra Mignani; sono considerate offerte ammissibili quelle recanti un importo pari al 75 % del prezzo base d'asta.
- 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 compilata tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere tramite il 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, 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. L'offerente è quindi colui che formula l'offerta, mentre il presentatore è colui che compila, sottoscrive ed invia l'offerta. Pertanto:

- 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 cpc 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:** uno degli offerenti provvede a firmare ed inviare telematicamente l'offerta tramite la propria casella di posta elettronica certificata e gli altri offerenti devono rilasciare procura speciale all' OFFERENTE PRESENTATORE ai sensi dell'art. 12 comma 5 ultimo periodo D.M. 32/15, *(la procura dovrà essere 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).* In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti all'offerente *titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (cioè 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)* allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa; **se nessuno tra gli offerenti è in grado di firmare e trasmettere l'offerta, allora tutti gli offerenti dovranno rilasciare procura speciale (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) ad un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**

Modalità di presentazione

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



In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML.

Il modulo web "Offerta Telematica" rende, 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.

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;
- 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, c.p.c.;

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'indicazione dell'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 (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 "Fall 10 2019 Apuana Srl Trib Massa c/o Curatore Vigneron C.", Cod. Iban IT 73 x 6175 13602 000081867080**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **"Fallimento Apuana srl – R.F. 10/2019 cauzione Lotto n. (indicare il numero del lotto)"**, dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al Fallimento 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 dal curatore al soggetto offerente non aggiudicatario. Tale 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 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 telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. 32/15.

IN IPOTESI DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

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

IN IPOTESI DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

- il curatore procederà anzitutto ad avviare la gara telematica tra gli offerenti con modalità sincrona;



- in ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica 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 curatore 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;
- 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 durerà fino a quando, **trascorsi tre minuti dall'ultima offerta valida più alta**, non ne segua un'altra di importo superiore;
- alla conclusione della gara, il curatore procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, 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 verifici 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;
- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta



- elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal Curatore (f10.2019massa@pec.it);
- 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;
 - 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 curatore un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Fall 10 2019 Apuana Srl Trib Massa c/o Curatore Vigneron C."** oppure tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita dandone esplicita comunicazione al curatore.

In tale ultimo caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Fall 10 2019 Apuana Srl Trib Massa c/o Curatore Vigneron C."**; 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 curatore copia dell'atto notarile di trasferimento con le annotazioni dell'avvenuta registrazione presso l'Agenzia delle Entrate e presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria).

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.

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

CANCELLAZIONE DEI GRAVANI PREGIUDIZIEVOLI

La cancellazione/restrizione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli verrà autorizzata dal Giudice Delegato dopo il saldo del prezzo ai sensi dell'art. 108, comma 2, L.F. previa istanza da presentarsi a cura del curatore 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 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) ;
 - pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto su:
 - Quotidiano "La Nazione edizione di Massa-Carrara", nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
 - Quotidiano "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa (solo relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00);
 - free press "Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa" free press "Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia";



- redazione di scheda informativa su “canale aste” – web TV www.canaleaste.it (solo relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d’asta superiore ad € 50.000,00);
- servizio “Gestionale Aste” con inserimento dell’avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati (solo relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d’asta superiore ad € 50.000,00).
- tutti gli adempimenti pubblicitari, compresa la pubblicazione sul PVP, saranno curati da un soggetto specializzato.

ULTERIORI AVVERTENZE

- nella vendita troveranno applicazione l’art. 107, comma 4, L.F. e l’art. 108, comma 1, L.F.; in relazione all’art. 107 c.4 LF il curatore dovrà precisare nell’avviso di vendita se intenderà usufruire o meno del potere a lui riconosciuto in base al predetto articolo e in caso affermativo dovrà regolamentare le modalità di applicazione dello stesso;
- 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;
- la partecipazione alla vendita implica:
 - la lettura integrale della relazione peritale e successive integrazioni e relativi allegati;
 - l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nella presente ordinanza;
 - la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell’attestato di certificazione energetica;
- la richiesta di visionare i beni immobili, nonché maggiori notizie ed informazioni, potranno essere assunte rivolgendosi, previo preavviso telefonico, presso lo Studio del Curatore fallimentare, Dott.ssa Cathy Vigneron, ubicato in Montignoso (MS), Via Traversa n. 20/C, tel. 0585/340396; PEC: cathy.vigneron@odc.ms.legalmail.it; e-mail: cathy.vigneron@studiovigneron.com.

Massa, 06/05/2022

Il Giudice delegato
D.ssa Elisa Pinna

