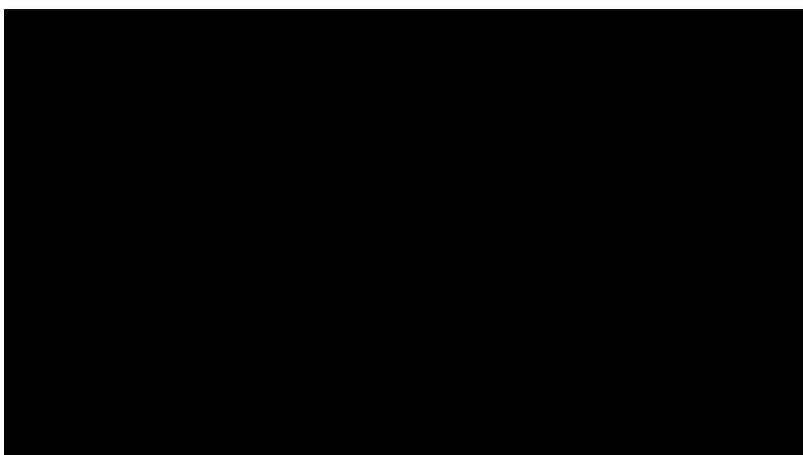


**Nuovo Rito  
Tribunale Civile e Penale  
di Massa  
Sezione Fallimentare**

Fallimento di



Ist. n° 251

**R.F. n° 32/2010**

**OGGETTO:** autorizzazione ad effettuare nuovo tentativo di vendita  
dei beni di proprietà della società e dei soci illimitatamente  
responsabili.

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

il sottoscritto Cesare Lattanzi, Dottore Commercialista con studio in Carrara, via  
C.A. Sarteschi n° 13, nominato Curatore Fallimentare della procedura in  
epigrafe con sentenza in data 14 dicembre 2010, depositata in Cancelleria  
Fallimentare in pari data,

**premesso che**

- A seguito dei precedenti tentativi di vendita – di cui ultimo effettuato in data 15 settembre 2023 - risultano ancora non aggiudicati numerosi beni immobili di proprietà tanto della società che dei soci illimitatamente responsabili;
- Conseguentemente è intenzione dello scrivente Curatore - previa autorizzazione della S.V.III.ma - procedere con un nuovo tentativo di vendita di quanto ancora residua nella massa attiva fallimentare con applicazione di un ribasso rispetto ai valori praticati nel precedente tentativo di cui sopra;
- Il Comitato dei Creditori ha espresso parere favorevole al Programma di liquidazione ed alle successive integrazioni presentate dal Curatore rispettivamente in data 12 settembre 2011, 14 luglio 2015 e 20 febbraio 2017;

tutto quanto sopra premesso, il Curatore

**rivolge istanza**

affinché la S.V.III.ma, ritenendone l'opportunità, voglia autorizzare - ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 107 ter della Legge Fallimentare - un nuovo tentativo di vendita senza incanto con modalità telematiche degli immobili di proprietà della procedura - come meglio dettagliato nell'allegata ordinanza.

Con la massima osservanza.

Carrara, lì 26 settembre 2023.

**Allegati:** a) ordinanza di vendita.

Il Curatore Fallimentare  
**Dr. Cesare LATTANZI**



## **TRIBUNALE DI MASSA**

### **SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento di

**“Aldovardi – Del Freo & C. S.n.c.”**

R.F. n° 32/20

#### **IL GIUDICE DELEGATO**

- Letta l'istanza che precede, come sopra testualmente riportata e depositata dallo scrivente Curatore Fallimentare in data 26 settembre 2023,

#### **AUTORIZZA**

- Il Curatore ad esperire un nuovo tentativo di vendita, giusta ordinanza allegata alla presente istanza.

MS li \_\_\_\_\_

Il G.D.

Dott. Alessandro Pellegri

---

**Nuovo Rito**

# Tribunale Civile e Penale di Massa Sezione Fallimentare

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 Fallimentare in data 26 settembre 2023

**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

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita telematica avrà luogo con modalità sincrona presso le stanze del Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1, dinanzi al Curatore, tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), alle condizioni di seguito individuate nella presente ordinanza.

### **A) BENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' FALLITA:**

**Lotto n.6/A:** diritti della piena proprietà di terreno boschivo posto dietro la "Cava Tassara", sito in Comune di Montignoso, via Pé di Monte, distinto al Catasto Terreni del Comune di Montignoso al foglio 12 mappali:



**Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 2.656,00**

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa in data 1 marzo 2010 al part.n.354 a favore di banca Monte dei Paschi di Siena
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 20 aprile 2010 al part.n.646 a favore di Cassa di Risparmio di Carrara S.P.A.
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 6 agosto 2010 al part.n.1407 a favore di "Unicredit Corporate Banking SPA"
- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Massa il 24 agosto 2010 al part.n.5558 - sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Massa il 12 gennaio 2011 al part.n.116

**Lotto n.10/B:**

a) diritti della quota di comproprietà indivisa pari ad  $1/2$  - un mezzo - dell'intero su terreno in parte agricolo ed in parte boschivo, sito in Comune di Carrara, lungo la strada Via Nuova di Fontia, distinto al Catasto Terreni del Comune di Carrara al foglio 49 mappale 385, uliveto, classe 5, are 19.00, r.d. Euro 0,98, r.a. Euro 1,96. Si precisa che detto immobile non è direttamente accessibile dalla strada ma si raggiunge percorrendo un breve tratto di terreno di proprietà di terzi;

b) diritti della quota di comproprietà indivisa pari ad  $1/2$  -un mezzo- dell'intero su terreno agricolo sito in Comune di Carrara, lungo la strada Via Nuova di Fontia, distinto al Catasto Terreni del Comune di Carrara al foglio 63 mappale 53, uliveto, classe 3, are 36.36, r.d. Euro 7,51, r.a. Euro 12,21. Detto terreno è raggiungibile dalla strada comunale per Fontia percorrendo un tratto di strada sterrata e infine attraversando altri terreni di proprietà di terzi.

c) diritti della quota di comproprietà indivisa pari a  $1/20$  (un ventesimo) dell'intero su terreno boschivo sito in Comune di Carrara, distinto al catasto Terreni del Comune di Carrara al foglio 37 mappale 353, bosco misto, classe 2, are 30.57, r.d. Euro 2,21, r.a. Euro 0,47

Per raggiungere detto terreno bisogna percorrere la strada comunale che dal paese di Fontia va verso Ortonovo e nell'ultimo tratto un sentiero a piedi.

I beni sono pro-quota pervenuti per successione legittima

Den.21 vol.2 registrata a Carrara trascritta a Massa il 20 febbraio 2001 al part.n.964 e successiva modificativa den. 22 vol.23 registrata a Carrara trascritta a Massa l'8 maggio 2004. Gli immobili sono liberi.

**Prezzo base d'asta: Euro 1.713,00**

**Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 1.285,00**

Sugli immobili gravano le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa l'1 marzo 2010 al part.n.354 a favore di banca Monte dei Paschi di Siena
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 20 aprile 2010 al part.n.646 a favore di Cassa di Risparmio di Carrara S.P.A.
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 6 agosto 2010 al part.n.1407 a favore di "Unicredit Corporate Banking"
- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Massa il 24 agosto 2010 al part.n.5558 - sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Massa il 12 gennaio 2011 al part.n.116

**Lotto n.11/B:**

a) diritti della quota di comproprietà indivisa pari ad 1/4 (un quarto) dell'intero su terreni agricoli siti in Comune di Carrara, in zona denominata "La Costaccia", in posizione di fondovalle.

Al Catasto Terreni del Comune di Carrara si distinguono al foglio 63 mappali:

- n.249, seminativo, classe 3, are 2.77, r.d. Euro 1,29, r.a. Euro 0,50
- n.359, seminativo, classe 3, are 0.45, r.d. Euro 0,21, r.a. Euro 0,08
- n.360, seminativo, classe 3, are 0.96, r.d. Euro 0,45, r.a. Euro 0,17
- n.362, seminativo, classe 3, are 0.75, r.d. Euro 0,35, r.a. Euro 0,14
- n.366, seminativo, classe 3, are 6.00, r.d. Euro 2,79, r.a. Euro 1,08

b) diritti di 1/1 di piena proprietà di terreni agricoli siti in Comune di Carrara, in zona denominata "La Costaccia", in posizione di fondovalle.

Al Catasto Terreni del Comune di Carrara si distinguono al foglio 63 mappali:

- n.248, incolto produttivo, classe 2, are 5.90, r.d. Euro 0,06, r.a. Euro 0,03
- n.250, bosco ceduo, classe 2, are 18.55, r.d. Euro 1,25, r.a. Euro 0,29
- n.247, uliveto, classe 3, are 3.15, r.d. Euro 0,65, r.a. Euro 1,06
- n.361, uliveto, classe 3, are 5.24, r.d. Euro 1,08, r.a. Euro 1,76
- n.363, uliveto, classe 3, are 0.90, r.d. Euro 0,19, r.a. Euro 0,30
- n.364, uliveto, classe 3, are 0.34, r.d. Euro 0,07, r.a. Euro 0,11
- n.365, uliveto, classe 3, are 5.21, r.d. Euro 1,08, r.a. Euro 1,75
- n.367, uliveto, classe 3, are 9.12, r.d. Euro 1,88, r.a. Euro 3,06

I beni sono pervenuti per successione di [REDACTED]

[REDACTED] Den.60 vol.422 registrata a Carrara trascritta a Massa il 18 maggio 1996 al part.n.2676.

**Prezzo base d'asta: Euro 6.730,00**

**Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 5.048,00**

Si precisa che l'intestazione catastale dei terreni non è aggiornata, in parte per non introdotta voltura della successione [REDACTED] in parte per l'erronea presenza di altri "contestatari" o "possessori contestati" e in parte perché non inseriti nella suddetta denuncia di successione. La regolarizzazione catastale -ove possibile- è a cura e spese dell'aggiudicatario.

I terreni risultano liberi.

Sugli immobili gravano le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa l'1 marzo 2010 al part.n.354 a favore di banca Monte dei Paschi di Siena
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 20 aprile 2010 al part.n.646 a favore di Cassa di Risparmio di Carrara S.P.A.
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 6 agosto 2010 al part.n.1407 a favore di "Unicredit Corporate Banking"
- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Massa il 24 agosto 2010 al part.n.5558 - sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Massa il 12 gennaio 2011 al part.n.116

Per una migliore descrizione anche relativa allo stato dei luoghi, per la situazione e la destinazione urbanistica, per le difformità urbanistiche, per la situazione catastale, per le modalità di accesso agli immobili e per lo stato di occupazione degli stessi si fa riferimento alle perizie di stima dell'Architetto Marco Bondielli depositate agli atti in data 19 marzo 2010 e successive integrative in data 25 ottobre 2010 e 19 maggio 2015 nonché relativi allegati sopra citate. La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche con riferimento alla situazione urbanistica, con le servitù attive e passive, a corpo e non a misura, e come meglio descritto nelle perizie di stima agli atti. Si precisa che mancano le accettazioni tacite di eredità di alcuni precedenti passaggi, le quali dovranno essere eseguite dagli aggiudicatari a loro cura e spese. La curatela non presta garanzia per la completezza della regolarità e continuità del "ventennio". La regolarizzazione urbanistica degli immobili che presentano abusi edilizi, se e in quanto possibile, o la rimessa in pristino di quanto non regolarizzabile, rimane a totale carico e spese dell'aggiudicatario, il quale manleva la curatela da qualsiasi responsabilità anche per il caso in cui la regolarizzazione urbanistica non fosse possibile e dovesse effettuare a sua cura e spese la rimessa in pristino. Si precisa che non si presta garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili e per la conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi. Relativamente ai terreni posti in vendita, non si presta garanzia in merito all'insussistenza di diritti di prelazione, pertanto nel caso venga esercitata la prelazione da un eventuale avente diritto, le spese sostenute dall'aggiudicatario anche per il trasferimento dell'immobile resteranno a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario esclusa ogni azione di restituzione. Non si presta garanzia per i diritti di passo di fatto esercitati. Eventuali spese di caratterizzazione restano a carico dell'aggiudicatario.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con

tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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

dovuta, le imposte catastali e ipotecarie, saranno a carico del soggetto aggiudicatario.

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

### **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA**

**Edicom Finance S.r.l.**

### **PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA**

**[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)**

**REFERENTE DELLA PROCEDURA: Dott. CESARE LATTANZI**

### **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 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) (si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e

l'invalidazione dell'offerta).

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

**L'OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO DOVRA' CONTENERE:**

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

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

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese 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 Aldovardi - Del Freo & c. s.n.c. 32/2010 Tribunale fallimentare di Massa”**, Cod. Iban **IT52O050342456200000000217**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale **“Fallimento di Aldovardi - Del Freo & c. s.n.c. 32/2010 cauzione”**, dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico 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 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;
- se l'offerta sarà inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, comunque nei limiti dell'ammissibilità della stessa, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato salvo che, in primo luogo, il professionista ritenga esservi seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. Nel primo caso il professionista pronuncerà un nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice; nel secondo caso invece procederà alla

delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **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;
- In caso di gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 3 minuti dall'offerta precedente non potrà essere inferiore:
  - 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 professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e 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 volta in volta con un nuovo prezzo d'asta su cui verrà applicato un ribasso da determinarsi in occasione dei singoli e successivi esperimenti.

### **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 professionista;
- 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 professionista un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Fallimento Aldovardi – Del Freo & c. s.n.c R.F. 32/2010”** 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 Aldovardi – Del Freo & c. s.n.c R.F. 32/2010”**; 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.

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 un nuovo esperimento di vendita.

Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario, così come saranno a carico dell'aggiudicatario ogni e qualsiasi onere e spesa necessaria al fine di sanare eventuali precedenti titoli di provenienza. 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 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.

#### **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 sui quotidiani "Il Sole 24 Ore", "La Nazione" edizione di Massa Carrara nelle pagine locali dedicati alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa, su Free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e "Rivista Aste Giudiziarie ed. Lombardia" e nei servizi di pubblicità complementare: [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e servizio "Gestionale Aste";
- La richiesta di visionare il bene immobile nonché maggiori notizie ed informazioni, potranno essere assunte rivolgendosi, previo preavviso telefonico, presso lo Studio del Curatore Fallimentare, Dott. Cesare Lattanzi, sito in Carrara, via C.A. Sarteschi n° 13, tel. 0585/776722, fax 0585/72913, mail [cesarelattanzi@studiolattanzi.org](mailto:cesarelattanzi@studiolattanzi.org), p.e.c. [cesarelattanzi@cert.legalmail.it](mailto:cesarelattanzi@cert.legalmail.it).

**Il Giudice Delegato**

***Dott. Alessandro Pellegrini***