



## **TRIBUNALE DI MASSA**

**Fallimento n. 23/2022 d** [REDACTED]

con [REDACTED]

c.f. [REDACTED]

in persona del legale rappresentante [REDACTED]

e, per estensione, del socio illimitatamente responsabile  
[REDACTED]

**email pec:** [f23.2022massa@pec.it](mailto:f23.2022massa@pec.it)

Giudice delegato: **Dott. ssa Elisa Pinna**

Curatori fallimentari: **Avv. Matteo Nerbi e Dott.ssa Cathy Vigneron**

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

**con gara in modalità**

**SINCRONA TELEMATICA**

**Primo esperimento di vendita**

\*\*\*\*\*

I sottoscritti **Cathy Vigneron**, Dottore Commercialista con Studio in Montignoso (MS), in Via Traversa n° 20 C (C.F. VGNCHY80A60Z110D; PEC: [cathy.vigneron@odc.ms.legalmail.it](mailto:cathy.vigneron@odc.ms.legalmail.it)), e **Matteo Nerbi**, Avvocato con Studio in Carrara (MS), Via Provinciale Nazzano n. 24 (C.F. NRBMTT76R12B832R; PEC: [avvmatteonerbi@cnfpec.it](mailto:avvmatteonerbi@cnfpec.it)), entrambi nominati in veste congiunta di Curatori fallimentari nel Fallimento RF 23/2022 indicato in epigrafe, con Sentenza del Tribunale di Massa del 11.11.2022, depositato in Cancelleria in data 25.11.2022,

### **AVVISANO**

che il giorno **13/03/2025 alle ore 11.00**, presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi 1, Palazzo di Giustizia, piano 1, presso l'aula delle udienze civili, o altra eventuale, procederà alla vendita telematica **sincrona** tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.:

#### **LOTTO UNICO:**

**Prezzo Base: euro 836.243,22**

**(euro OTTOCENTOTRENTASEI MILA DUECENTOQUARANTATRE/22)**

**Prezzo Offerto Minimo Ritenuto Ammissibile: euro 627.182,42**

**(euro SEICENTOVENTISETTE MILA CENTOOTTANTADUE/42)**

**Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto**

**In caso di gara per pluralità di offerte: offerta minima in aumento euro 10.000,00 (euro DIECI MILA/00)**

**Descrizione: diritto della piena proprietà di 10 unità abitative (tutte al sub 70, mappale 391, foglio 161), oltre a 6 box auto, facenti parte di un complesso immobiliare adibito a Residenza Turistica Alberghiera, sito in Località Poveromo a Massa (MS) e più precisamente in via Lungomare di levante n. 103, oltre al diritto di proprietà per la quota di 201/1000 dei relativi spazi comuni della RTA, censiti presso l’Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Massa Carrara- Servizi Catastali- Catasto Fabbricati del suddetto Comune nel modo che segue:**

quota diritto di proprietà	Fg	Mapp	Sub	Categ.	Rendita Catast.
1000/1000	161	391	70	D/2	€ 9.960
201/1000	161	391	88	D/2	€ 840,00
201/1000	161	391	89	D/2	€ 1.050,00
201/1000	161	391	91	D/2	€ 2.410,00
201/1000	161	391	93	D/2	€ 1.750,00
201/1000	161	391	94	D/2	€ 4.042,00
201/1000	161	391	100	D/2	€ 535,00

Il complesso residenziale turistico-alberghiero comprensivo delle proprietà acquisite al fallimento si sviluppa su quattro piani fuori terra e uno interrato, con un edificio secondario indipendente posto a monte della struttura. Il complesso immobiliare de quo ospita 33 appartamenti turistici, un ufficio, un magazzino e “l'alloggio del custode”, oltre a 16 box auto interrati. Gli spazi comuni includono reception, sala comune, bagni comuni, percorsi interni ed esterni comuni e parco comune con posti auto scoperti.

**Il fallimento riguarda 10 appartamenti (4 unità al piano terra con corti private, 4 unità al primo piano con balconi/terrazze, 2 unità nell'edificio secondario con corti private) e 6 box auto in piena proprietà, insieme alla quota millesimale del 201/1000 sulle parti comuni.** Queste ultime comprendono, come già esposto, l'area reception con ingresso, i servizi per disabili, la lavanderia, i collegamenti verticali e orizzontali dell'edificio, l'ex alloggio del custode, le rampe d'accesso ai garage e le aree esterne con parcheggi.

L'immobile è gravemente degradato a causa di vandalismi, furti e occupazioni abusive che hanno danneggiato infissi, impianti, bagni e facciate. Lo scantinato ha subito allagamenti e le aree esterne sono invase dalla vegetazione.

Si riporta di seguito la descrizione inerente alla composizione interna delle singole unità abitative oggetto del fallimento (tutte censite al subalterno 70). L'identificazione delle unità tramite lettere d'alfabeto fa riferimento all'allegato n. 39 Rilievo del Perito.

- 1) L'unità abitativa identificata come **Unità 4 del Sub. 70**, posta al piano terra del corpo di fabbrica principale, risulta composta da un vano con spazi adibiti ad ingresso, angolo cottura e zona soggiorno pranzo / camera, oltre ad un vano adibito a wc. Esternamente è corredata da una corte esclusiva recintata posta nel lato est, parzialmente pavimentata, con cancellino pedonale verso la corte comune esterna;
- 2) L'unità abitativa identificata come **Unità 6 del Sub. 70**, posta al piano terra del corpo di fabbrica principale, risulta composta da un vano con spazi adibiti ad ingresso, angolo cottura / zona soggiorno pranzo / camera, oltre ad un vano adibito a wc. Esternamente è corredata da una corte esclusiva recintata posta nel lato est, parzialmente pavimentata, con cancellino pedonale verso la corte comune esterna;
- 3) L'unità abitativa identificata come **Unità 7 del Sub. 70**, posta al piano terra del corpo di fabbrica principale, risulta composta da un vano adibito a soggiorno pranzo con angolo cottura, da uno spazio

adibito a disimpegno, da n. 2 camere da letto e da n. 2 wc. Esternamente è corredato da una corte esclusiva recintata posta nel lato est, parzialmente pavimentata, con cancellino pedonale verso la corte comune esterna;

- 4) L'unità abitativa identificata come **Unità 8 del Sub. 70**, posta al piano terra del corpo di fabbrica principale, risulta composta da un vano adibito a soggiorno pranzo con angolo cottura, da un piccolo disimpegno, da n. 1 camera da letto e da n. 1 wc. Esternamente è corredata da una corte esclusiva recintata posta nel lato est e nord, parzialmente pavimentata, con cancellino pedonale verso la corte comune esterna;
- 5) L'unità abitativa identificata come **Unità 9 del Sub. 70**, posta al piano primo del corpo di fabbrica principale, risulta composta da un vano adibito a soggiorno pranzo con angolo cottura, da un piccolo disimpegno, da n. 1 camera da letto e da n. 1 wc. Esternamente è corredata da una terrazza esclusiva posta nel lato nord.
- 6) L'unità abitativa identificata come **Unità 10 del Sub. 70**, posta al piano primo del corpo di fabbrica principale, risulta composta da un vano adibito a soggiorno pranzo con angolo cottura, da un piccolo disimpegno, da n. 1 camera da letto e da n. 1 wc. Esternamente è corredata da una terrazza esclusiva posta nel lato est.
- 7) L'unità abitativa identificata come **Unità 11 del Sub. 70**, posta al piano primo del corpo di fabbrica principale risulta composta da un vano adibito a soggiorno pranzo con angolo cottura, da un piccolo disimpegno, da n. 1 camera da letto e da n. 1 wc. Esternamente è corredata da una terrazza esclusiva posta nel lato ovest.
- 8) L'unità abitativa identificata come **Unità 14 del Sub. 70**, posta al piano primo del corpo di fabbrica principale, risulta composta da un vano adibito a soggiorno pranzo con angolo cottura, da n. 1 camera da letto e da n. 1 wc. Esternamente è corredata da una terrazza esclusiva posta nel lato ovest.
- 9) L'unità abitativa identificata come **Unità 34 del Sub. 70**, posta al piano terra del corpo di fabbrica distaccato, da quanto visionato in loco dal Perito durante i sopralluoghi, è risultata composta da un vano adibito a soggiorno pranzo con angolo cottura, da un disimpegno, da n. 2 camere da letto e da n. 2 wc. Esternamente è corredata da una corte esclusiva recintata posta nel lato est e sud, parzialmente pavimentata, con due cancellini pedonali, di cui uno nel lato est ed uno nel lato sud, entrambi comunicanti con la corte comune esterna. Come già indicato al punto 7.1 "Conformità Edilizia" dell'elaborato peritale, l'unità 34 risulta urbanisticamente adibita ad uffici con n. 2 bagni.
- 10) L'unità abitativa identificata come **Unità 35 del Sub. 70**, posta al piano terra del corpo di fabbrica distaccato, da quanto visionato in loco dal Perito durante i sopralluoghi, è risultata composta da un vano adibito a soggiorno pranzo con angolo cottura, da un disimpegno, da n. 2 camere da letto e da n. 2 wc. Esternamente è corredata da una corte esclusiva recintata posta nel lato est, parzialmente pavimentata, con un cancellino pedonale nel lato est, comunicante con la corte comune esterna. Come già indicato al punto 7.1 "Conformità Edilizia" dell'elaborato peritale, l'unità 35 risulta urbanisticamente adibita a deposito con n. 2 bagni.

Per quanto riguarda i 6 box (indicati con le lettere A-B-C-D-E-F nel rilievo del Perito Allegato 39), questi risultano tutti costituiti ciascuno da un unico vano, dotato di accesso tramite porta basculante direttamente dalla via di corsa comune Sub. 88, oltre ad essere dotati ciascuno di un'apertura finestrata comunicante con l'adiacente scannafosso.

Per la descrizione inerente la composizione delle porzioni di immobile oggetto della presente procedura, adibite a spazi comuni, si rimanda a quanto rappresentato nell'Allegato n. 39 Rilievo del Perito, precisando che l'unità abitativa identificata come Sub. 100 (Alloggio del Custode), di cui il fallimento possiede la quota di 201/1000, posta al piano terra del corpo di fabbrica principale, risulta composta da un vano adibito a soggiorno pranzo con angolo cottura, da un piccolo disimpegno/antibagno, da n. 1 camera da letto e da n. 1 wc. (l'unità risulta avere in loco una tramezzatura interna delimitante la camera da letto, non riportata nei grafici allegati

all'attestazione di conformità in sanatoria n. 76301 del 19/04/2021, come indicato al paragrafo 7.1 "Conformità Edilizia" della Relazione peritale).

Il tutto per una superficie complessiva lorda attuale (come RTA) di circa mq. 641,62. Occorre sottolineare che a causa del danneggiamento delle porzioni di edificio che costituiscono parti comuni, come le facciate, gli ascensori con relativa impiantistica, l'impianto antincendio, le illuminazioni, la copertura ecc., il perito stimatore per procedere ad una corretta individuazione del giusto valore di mercato dei beni oggetto di fallimento, ha dovuto realizzare un computo metrico estimativo preliminare, delle opere necessarie per il ripristino sia delle porzioni di unità immobiliari oggetto del fallimento, sia per il ripristino delle parti comuni quali facciate, via di corsa dei garage, pulizie esterne ecc. (vedi Allegato 40 alla Relazione di stima), evidenziando che il predetto computo metrico estimativo redatto è da considerarsi un computo puramente preliminare e non definitivo, redatto per indicare l'attuale situazione degli immobili oggetto di fallimento e si riferisce allo stato dei luoghi riscontrato dal perito stimatore, durante i sopralluoghi effettuati nel periodo marzo – luglio 2024.

Il perito stimatore ha altresì precisato che per la redazione di un computo metrico definitivo, necessiterebbero accertamenti tecnici, che esulano dal presente incarico, e ha specificato in ogni caso che le lavorazioni riferite ai subalterni 70-88-89-91-93-94-100 sopra elencate, vanno intese da realizzarsi contemporaneamente a tutte le altre lavorazioni necessarie per il restauro complessivo dell'immobile, in quanto gli interventi di ripristino delle altre unità abitative non oggetto di fallimento, sono propedeutici alla ristrutturazione dei subalterni oggetto di fallimento.

**Conformità catastale/edilizia/urbanistica:** Secondo la Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti del fascicolo processuale cui si fa espresso rinvio l'immobile acquisito al fallimento è stato realizzato in data anteriore all'anno 1967. È stato successivamente oggetto di ampliamento e ristrutturazione come risulta dalle pratiche edilizie di seguito elencate:

- Concessione Edilizia n. 9310110 del 16/07/1994 per opere di ristrutturazione ed ampliamento di struttura ricettiva, intestata [REDACTED] e successivamente volturata alla società [REDACTED] a seguito dell'acquisto dell'immobile (Compravendita con atto Notarile del 06/04/1994 Rep. 42704, RP 2381 del 12/04/1994);
- Concessione Edilizia n. 9806071 del 13/11/1998 (variante alla C.E. n. 9310110 del 16/07/1994) per opere di ristrutturazione e ampliamento di struttura ricettiva, intestata a [REDACTED], cui è seguita presentazione del "Tagliando C" di ultimazione lavori (Prot. 19638 del 08/06/1999), comunicazione di Fine Lavori (Prot. 4199 del 11/06/1999) e Autorizzazione ad Abitare n. 9 del 23/01/2001;
- Determina Dirigenziale n. 2070 del 16/05/2008 di revoca dell'autorizzazione ad abitare n. 9 del 23/01/2001;
- Determina Dirigenziale n. 3436 del 12/08/2008 di ordine sgombero locali della RTA DORIA;
- Comunicazione di avvio del procedimento Prot. n. 46252 del 21/08/2009 ai sensi dell'art. 7 L. 241/90;
- Determina n. 860 del 28/02/2011 e successive determinazioni n. 2243 del 08/06/2011 e n. 2265 del 09/06/2011;
- Deposito dello stato legittimo (Presenza d'atto) n. 76310 del 05/12/2019 intestato a [REDACTED] per correzione di errore formale titoli edilizi del complesso Turistico ricettivo denominato RTA Doria;
- Parere di Conformità Urbanistica relativo all'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 76301 del 19/04/2021 intestato a [REDACTED] per modifiche prospettiche, distribuzione e sistemazioni esterne;
- Richiesta di Permesso di costruire in deroga prot. 63762 del 20/09/21 (n. 77240) per cambio destinazione d'uso da RTA a Residenziale, intestata a [REDACTED], **attualmente in corso di valutazione da parte dell'Ente competente (Comune di Massa).**

**Il CTU ha dichiarato la NON conformità edilizia** in quanto dal confronto del rilievo dello stato di fatto con il Parere di Conformità Urbanistica relativo all'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 76301 del

19/04/2021 vi sono difformità edilizie, indicandone modalità di sanatoria e costi nell'elaborato peritale a cui si fa espresso rinvio. Ha provveduto quindi a dettagliare le difformità riscontrate:

- Presenza di tramezzatura non autorizzata nell'alloggio del custode (sub. 100) che delimita una camera da letto dalla zona soggiorno pranzo;
- Modifiche nella zona reception (sub. 91) con tramezzatura in vetro-mattone non autorizzata e modifiche al locale tecnico pompe ascensori con creazione di vano indipendente accessibile dalla reception;
- Nel corpo distaccato lato monti, presenza di porta "finta" nell'unità 35 (sub. 70) e differenze dimensionali nelle aperture perimetrali;
- Difformità nelle destinazioni d'uso delle unità 34 e 35 rispetto a quanto autorizzato (riscontrata destinazione abitativa anziché deposito/uffici);
- Presenza di manufatto tecnico non autorizzato nella corte esterna (sub. 94) di dimensioni circa 2.2 x 2.3 metri;
- Difformità nei box garage al piano interrato con diversa forma del box F e del vano tecnico adiacente, presenza di risega nelle pareti laterali dello scivolo (sub. 88) e nella parete del vano tecnico (sub. 89);
- Differenze dimensionali diffuse tra le misure dei vani, generalmente entro la tolleranza del 2%, ad eccezione di alcune aperture perimetrali nella zona comune e reception (sub. 91) che superano tale tolleranza.

In base alle ricerche eseguite presso il NCEU, il CTU ha dichiarato la NON conformità catastale, indicandone modalità e costi di regolarizzazione, in quanto ha riscontrato diverse difformità rispetto alle planimetrie catastali, specificamente:

- Tramezzatura non rappresentata nell'alloggio del custode (sub. 100) che delimita una camera da letto dalla zona soggiorno pranzo;
- Modifiche nella zona reception (sub. 91) con tramezzatura in vetro-mattone non rappresentata e modifiche al locale tecnico pompe ascensori con creazione di vano indipendente;
- Presenza di porta "finta" nell'unità 35 del corpo distaccato lato monti, rappresentata come regolare apertura nella planimetria catastale;
- Presenza di manufatto tecnico non rappresentato nella corte esterna (sub. 94);
- Presenza di pilastri non rappresentati nei box garage al piano interrato e riseghe non indicate nelle pareti laterali dello scivolo (sub. 88) e nella parete lato mare del vano tecnico (sub. 89).

Dal punto di vista urbanistico l'immobile, facente parte di un complesso turistico alberghiero (D2), ricade nell'Ambito di Conservazione A.C. 6.01 in base al Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C. n. 142 del 30/07/2019. L'immobile è sottoposto a vincolo paesaggistico e idrogeologico. A seguito del rilascio della C.E. n. 9310110 del 16/07/1994 e successiva variante n. 9806071 del 13/11/98, è stato sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo che prevede l'utilizzo dell'immobile con destinazione alberghiera (R.T.A.), limitandone pertanto la commerciabilità.

**Nel 2021 è stata presentata un'istanza per cambio di destinazione d'uso da RTA a residenziale con rilascio di permesso a costruire in deroga all'unità minima (prot. 63762 del 20/09/2021), promossa dalla società allora in bonis unitamente a tutti i comproprietari del compendio, che risulta ancora pendente presso il Settore Urbanistica del Comune di Massa.** Nello stato progettuale, come risulta dalla Tavola 4 dei disegni architettonici allegati all'istanza, sono previste significative modifiche alle unità oggetto del fallimento, in particolare:

- i. **L'unità abitativa n. 11** verrebbe soppressa e i suoi spazi verrebbero utilizzati per ampliare le unità adiacenti, determinando le seguenti modifiche:
- ii. **L'unità abitativa n. 6** passerebbe da 63,02 mq a 87,70 mq
- iii. **L'unità abitativa n. 7** si ridurrebbe da 75,50 mq a 50,84 mq
- iv. **L'unità abitativa n. 9** aumenterebbe da 49,90 mq a 64,70 mq
- v. **L'unità abitativa n. 10** passerebbe da 40,17 mq a 67,85 mq

- vi. **L'unità abitativa n. 34** (73,40 mq) cambierebbe destinazione da ufficio a civile abitazione, mantenendo la medesima configurazione con soggiorno pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e due bagni
- vii. **L'unità abitativa n. 35** (79,25 mq) cambierebbe destinazione da deposito a civile abitazione, mantenendo la medesima configurazione con soggiorno pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e due bagni

Secondo la stima del perito, il valore degli immobili nell'ipotesi di cambio destinazione a residenziale aumenterebbe da €2.000/mq a €4.100/mq (valore concordante con la stima del Settore Edilizia del Comune di Massa), per una superficie commerciale totale di 701,12 mq, portando il valore complessivo a €2.874.584,05.

Tuttavia, per ottenere tale cambio di destinazione d'uso sarebbe necessario:

1. Corrispondere al Comune di Massa (quale importo pro quota spettante alla proprietà degli immobili appresi al Fallimento, rispetto alla determinazione complessiva di cui alla nota tecnica 29544 del 11/04/2024 a protocollo dell'Ente):

- €783.969,00 ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 per il cambio di destinazione
- €85.782,00 per oneri di urbanizzazione di 1° e 2°

2. Sostenere i seguenti costi (come stimati dal CTU Ing. Ceccarelli):

- €736.616,57 per interventi di ripristino generale
- €125.514,85 per modifiche necessarie al cambio di destinazione
- €19.000,00 per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale

Il valore finale stimato, al netto di tutti i costi e della riduzione del 10% per la vendita giudiziaria, risulterebbe pari a €836.243,22.

Si precisa che:

- L'accoglimento dell'istanza di cambio destinazione rientra nei poteri discrezionali del Comune e richiede l'approvazione del Consiglio Comunale;
- Gli interventi sulle unità oggetto del fallimento dovranno essere realizzati contestualmente al restauro complessivo dell'immobile, essendo gli interventi sulle parti comuni e sulle altre unità propedeutici alla ristrutturazione dei beni oggetto di vendita;
- Nel procedimento aperto con istanza per cambio di destinazione d'uso da RTA a residenziale con rilascio di permesso a costruire in deroga all'unità minima (prot. 63762 del 20/09/2021), pendente al momento di apertura della procedura concorsuale (in quanto risulta assente un provvedimento di rigetto e/o di improcedibilità a seguito delle ultime note del Comune di Massa, con cui l'Ente manifestava, a suo dire, quali potessero essere le modalità di pagamento dei valori da sé medesimo determinati), è poi subentrata anche la Curatela del Fallimento nell'interesse dei creditori ammessi (individuando, nel proprio atto di subentro nel procedimento amministrativo datato 06/11/2023, di subentrare nella posizione già facente capo alla società Fallita, e nominando all'uopo, quale proprio unico tecnico incaricato di rappresentare in quella sede gli interessi e diritti della Curatela Fallimentare, l'Ing. Ceccarelli sopra menzionato), in luogo della società che allora (a quella data ancora in bonis) lo aveva promosso/proposto unitamente agli altri comproprietari.
- Al fine di illustrare lo stato del relativo procedimento amministrativo, oltre alla notazione che il precedente Regolamento Urbanistico risulta scaduto alla data del 08/11/2024 con attuale vigenza delle misure di salvaguardia, si evidenzia altresì che la valorizzazione degli oneri vari, espressa dal Comune di Massa nella sua nota tecnica 29544 del 11/04/2024 a protocollo dell'Ente, nel suo valore complessivo di 3.006.275,00 (di cui € 2.746.275,00 per contributo straordinario ex art. 14 DPR 380/2001 e € 320.000,00= per oneri di

urbanizzazione di 1° e 2°) è stata ritenuta congrua dagli altri comproprietari, e la Curatela (a cui spetterebbe, pro quota, l'importo di - €783.969,00 ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 per il cambio di destinazione e di - €85.782,00 per oneri di urbanizzazione di 1° e 2°) ha manifestato al Comune di Massa, a sua volta, la propria adesione a condizione, tuttavia, che fosse possibile individuare una modalità di pagamento della quota posta a carico della massa dei creditori tale da consentirne il diretto addebito all'aggiudicatario nell'ambito delle operazioni di vendita concorsuali, medio tempore attivate.

Posto che allo stato attuale il predetto procedimento amministrativo (prot. 63762 del 20/09/2021) è ancora pendente (in assenza di un provvedimento di rigetto e/o di improcedibilità da parte del Comune di Massa), il soggetto che risulterà aggiudicatario della proprietà della quota parte di compendio, già in titolarità della società fallita, avrà facoltà/opportunità di relazionarsi con le altre parti del procedimento (ovvero, il Comune di Massa e gli altri comproprietari, i quali all'uopo sono rappresentati in quella sede da un unico professionista, nonché eventuali contro-interessati, ad oggi non manifestatisi), al fine di comprendere se sia proprio interesse (1) disporre il proprio subentro nel relativo iter amministrativo (con i relativi diritti e doveri di parte istante in un iter che ancora non si è concluso con provvedimento definitivo), oppure, (2) se sia suo interesse manifestare la propria volontà contraria (in ogni caso assumendo una formale posizione in merito, affinché vada salvaguardato l'interesse a conoscerla, sia da parte dell'Ente che degli altri comproprietari), o infine (3) se determinarsi all'attivazione di un nuovo procedimento amministrativo (in accordo con gli altri comproprietari), qualora quello già pendente (prot. 63762 del 20/09/2021) si sia medio tempore concluso con provvedimento di diniego e/o improcedibilità, per qualsivoglia ragione e/o motivo e/o causa, nessuno escluso e/o eccettuato. Posto che allo stato attuale il predetto procedimento amministrativo (prot. 63762 del 20/09/2021) è ancora pendente, e che costituisce quindi un'opportunità di una migliore (potenziale) valorizzazione del compendio (come da stima del CTU sopra richiamata) per tutti i comproprietari, ivi compreso il futuro soggetto che risulterà in esito alla vendita concorsuale proprietario della quota parte appresa alla massa del Fallimento, pur senza che la Curatela qui garantisca, o si assuma la responsabilità (né con il presente Avviso, né in altra modalità) in alcun modo (e a ogni effetti di Legge) a che il predetto procedimento amministrativo abbia poi un perfezionamento con l'effettiva adozione di un provvedimento di cambio di destinazione (anche a condizioni eventualmente differenti) e/o una conclusione positiva (trattandosi di un iter in corso, in cui le determinazioni assunte medio tempore da tutte le parti del procedimento non sono definitive e/o irretrattabili, e tenuto conto altresì di tutto l'iter ancora da svolgersi, ivi compreso quello specifico previsto dal DPR 380/2001), e quindi senza che la Curatela qui garantisca, o si assuma la responsabilità, che il procedimento amministrativo non si concluda medio tempore con un provvedimento di diniego e/o improcedibilità, si ritiene di dare corso alla presente vendita indicando come base d'asta il valore meramente potenziale in esito al perfezionamento/conclusione positiva del predetto iter amministrativo (o di un iter amministrativo analogo, oggetto di nuova attivazione sulle medesime o analoghe premesse in fatto o in diritto), assumendosi perciò di conseguenza l'eventuale aggiudicatario ogni e relativo rischio in merito a quelle che potranno essere le conclusioni del relativo iter, nondimeno assumendosi al contempo ogni onere relativo al subentro nello stesso, con ogni facoltà compresa (ivi compresa, quella di manifestare l'intenzione di non coltivarlo e/o abbandonarlo).

Non sono note le certificazioni di conformità degli impianti e non è stata rintracciata l'attestazione di prestazione energetica. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa depositata in data 02.08.2024, e successiva integrazione del 02.10.2024, a cui si fa espresso rinvio.**

**Confini:** Le unità abitative individuate con i subalterni 70-88-89-91-93-94-100 del mappale 391 del foglio 161 del Comune di Massa risultano dislocati in più zone dell'intero complesso immobiliare e ognuno dei subalterni sopra detti, confina con più subalterni dello stesso mappale 391. Per l'esatta individuazione all'interno del complesso immobiliare dei subalterni de quibus, si fa riferimento alla planimetria allegata (vedi

Allegato n. 16) al rapporto di stima a firma dell'Ing. Marco Ceccarelli (qui parimenti Allegato), e qui di seguito sinteticamente trascritto.

- **Il subalterno 70** del mapp. 391 di cui al foglio 161, confina al piano interrato con i subalterni 71-88-72-89-66; il subalterno 70 del mapp. 391 di cui al foglio 161, confina, altresì, al piano terra con i subalterni 100- 89-86-91-98-93-94 e col mappale 341 di cui al foglio 161; il subalterno 70 del mapp. 391 di cui al foglio 161, confina, altresì, al piano primo con i subalterni 90-71-78-85-92.
- **Il subalterno 88** del mapp. 391 di cui al foglio 161 confina al piano interrato con i subalterni 70-66-69-98-68-71-96-89-72-73-97-67 e con il sub. 94 (corte esterna).
- **Il subalterno 89** del mapp. 391 di cui al foglio 161 confina al piano interrato con i subalterni 88-70-96; il subalterno 89 del mapp. 391 di cui al foglio 161 confina, altresì, al piano terra con i subalterni 70-100-90-94 (corte esterna); il subalterno 89 del mapp. 391 di cui al foglio 161 confina, altresì, al piano primo con i subalterni 90-71; il subalterno 89 del mapp. 391 di cui al foglio 161 confina, altresì, a al piano secondo con il subalterno 71;
- **Il subalterno 91** del mapp. 391 di cui al foglio 161 confina al piano terra con i subalterni 70-86-92-93-94 (corte esterna);
- **Il subalterno 93** del mapp. 391 di cui al foglio 161 confina al piano terra con i subalterni 70-91-98-87-94 (corte esterna); il subalterno 93 del mapp. 391 di cui al foglio 161 confina, altresì, al piano primo con i subalterni 67-95-69-80-85; il subalterno 93 del mapp. 391 di cui al foglio 161 confina, altresì, al piano secondo con i subalterni 68-99-82-96; il subalterno 93 del mapp. 391 di cui al foglio 161 confina, altresì, al piano terzo con i subalterni 84-96
- **Il subalterno 94** del mapp. 391 di cui al foglio 161 confina con i subalterni 70-86-88-100-89-90-91-93-87-77-98 e con i mappali 680-341-178-399-622, con via G. Verdi e con via Lungomare di levante
- **Il subalterno 100** del mapp. 391 di cui al foglio 161 confina al piano terra con i subalterni 70-89-94 (corte esterna).

Si riportano anche confini catastali dell'intero complesso immobiliare mappale 391 di cui al foglio 161 del Comune di Massa (del quale fanno parte i subalterni oggetto del fallimento): il mappale 391 confina a nord con via G. Verdi, ad est con i mappali 622 e 399, a sud con via Lungomare di levante, ad ovest con il mappale 178 e 341 del foglio 161. Il tutto salvo se altri e/o più esatti/recenti confini. In relazione ai confini delle singole unità abitative si rinvia all'elaborato peritale, paragrafo 1).

**Oneri condominiali:** Non risultano oneri condominiali, (non risulta costituito un condominio). Ad ogni modo si precisa che eventuali oneri condominiali restano a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.

**Altri oneri:** a prescindere dall'eventuale perfezionamento di cambio di destinazione d'uso, e delle relative spese, e aldilà dei costi per le futuro opere di ristrutturazione delle unità oggetto di eventuale futura aggiudicazione, tenuto conto dello stato di fatto, come descritto nel compendio, in ogni caso l'aggiudicatario dovrà farsi carico delle opere/costi di pulizia (e/o messa in sicurezza) degli spazi esterni e/o interni di propria spettanza, e altresì pro quota delle opere/costi di pulizia (e/o messa in sicurezza) delle parti in comproprietà.

**Vincoli ed oneri giuridici che non possono essere oggetto di cancellazione:**

- **Atto Unilaterale d'obbligo Notaio Dalle Luche Dario** Rep. 47520 del 02/02/1998 tra la soc. FEDO SRL ed il Comune di Massa, trascritto il 24/02/1998 al Reg. Part. 1243 Reg. Gen. 1623;

- **Accordo sottoscritto con il Comune di Massa in data 13/11/2018**, con il quale i proprietari dell'immobile si impegnano al ripristino della legittima destinazione d'uso della struttura Turistico-Ricettiva.

**Regime fiscale della vendita:** Fatto salvo l'esercizio dell'opzione IVA da parte del fallimento, gli immobili strumentali sono esenti IVA ex art. 10 n. 8-ter) D.P.R. 633/72. In caso di opzione IVA si applica l'aliquota ordinaria del 22% (con possibilità di reverse charge ex art. 17, comma 6, lett. a-bis del DPR 633/72). L'imposta di registro è dovuta in misura fissa (€ 200) ai sensi dell'art. 1-bis della Tariffa parte prima del DPR 131/86, mentre le imposte ipotecaria e catastale sono dovute in misura proporzionale rispettivamente del 3% e dell'1% secondo quanto previsto dall'art. 1 e dalla Tariffa del D.Lgs 347/90 (imposta ipotecaria) e dall'art. 10 del D.Lgs



347/90 (imposta catastale), come stabilito dall'art. 10, comma 1, lett. a) del D.Lgs 23/2011, (salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate).

Il tutto meglio descritto e specificato nella Consulenza Tecnica d'Ufficio (Rapporto di stima redatto dall'Ing. Marco Ceccarelli, con studio in Via Taffaria n. 2/a – 54100 Massa (MS), Codice fiscale: CCCMRC65R30F023D data deposito 02/08/2024, e successiva redazione di versione integrata inviata alla Curatela in data 02/10/2024, a 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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it), e che l'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione.

## MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

**GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Gruppo Edicom S.p.a.**

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

**REFERENTI DELLA PROCEDURA: Dott.ssa Cathy Vigneron e Avv. Matteo Nerbi**

### 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](http://www.garavirtuale.it).
- Il prezzo base d'asta sarà pari al prezzo come periziato dal CTU Ing. Dott. Marco Ceccarelli; 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 depositati **entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita sopra indicata ossia entro le ore 23.59 del giorno 12/03/2025 (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](http://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 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- compila 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 [offertavp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertavp.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 **non** 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 copia della dichiarazione

in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale allegandola all'offerta. (*modello disponibile sul sito Tribunale di Massa esecuzioni immobiliari*);

- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la Delibera;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- la richiesta di agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposite richieste su moduli reperibili sul sito internet [www.tribunalemassa.it](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 FAM.COV. di Covini Fabrizio S.A.S.", Cod. Iban: IT04C087 261360000000191614**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **"Fallimento FAM.COV. – R.F. 23/2022 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 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](http://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](http://www.garavirtuale.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; quest'ultima modalità sarà

concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. 32/15.

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

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

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

- il 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 verifichi una delle condizioni previste ai sensi dell'art. 572 c.p.c. o la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, il Curatore fallimentare procederà ad effettuare nuovi esperimenti di vendita secondo le direttive di cui alla presente ordinanza e previa determinazione di un prezzo base d'asta di volta in volta inferiore del 25% a quello precedente.

#### **SI PRECISA CHE:**

- anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- 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 **“Fallimento FAM.COV. di Covini Fabrizio S.A.S”** 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 **“Fallimento FAM.COV. di Covini Fabrizio S.A.S;** 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 la Curatela 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.

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.

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 GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI**

La cancellazione/restrizione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, elencate nel paragrafo 4.1) dell'elaborato peritale a cui si rinvia per l'analisi di dettaglio, 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.

\*\*\*

## 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.

\*\*\*

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite nel programma di liquidazione mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata “Portale delle vendite pubbliche”;
  - pubblicazione sui siti internet: [www.asteannunci.it](http://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 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](http://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);
  - servizio “PEC Target: invio PEC ai potenziali offerenti selezionati con codice ATECO riferito al bene in vendita.
- 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 gli Studi dei Curatori fallimentari della Dott.ssa Cathy Vigneron, ubicato in Montignoso (MS), Via Traversa n. 20/C, tel. 0585/340396; PEC:

[f23.2022massa@pec.it](mailto:f23.2022massa@pec.it); e-mail: [cathy.vigneron@studiovigneron.com](mailto:cathy.vigneron@studiovigneron.com) e dell'Avv. Matteo Nerbi, ubicato in Carrara (MS) Via Provinciale Nazzano n. 24, tel. 0585/855634 PEC: [f23.2022massa@pec.it](mailto:f23.2022massa@pec.it); e-mail: [m.nerbi@studiomartini.eu](mailto:m.nerbi@studiomartini.eu)

Montignoso, 16 gennaio 2025

Il Curatori Fallimentari

 Matteo Nerbi

Dott.ssa Cathy Vigneron

