Tribunale di Massa
Cancelleria Fallimentare

Fallimento

R. F. 7/2023

TRIBUNALE DI MASSA

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pellegri

Curatore fallimentare: Dott. Marco Molendi

VII° ESPERIMENTO DI VENDITA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON GARA TELEMATICA SINCRONA

Il sottoscritto Dott. Marco Molendi, Dottore Commercialista e Revisore Contabile, con Studio in Massa, via Massa Avenza, 223, (tel: 0585/43273, mail:molendimarco@gmail.com, pec personale: marcomolendi.commercialisti@postecert.it, pec procedura: msf72023@efipec.it) nominato curatore nella procedura fallimentare R.F. 7/2023, dichiarata a seguito della risoluzione della precedente procedura di concordato preventivo avente n. 9/2018:

- visti il programma di liquidazione e l'autorizzazione alla vendita del 03/07/2024

AVVISA

che il giorno **19 marzo 2027, alle ore 12:00,** presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, 1, Palazzo di Giustizia, piano 1, presso la sala aste, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma www.garavirtuale.it dei seguenti beni immobili:

Descrizione dei beni

LOTTO 2

DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO 2

Diritti della piena proprietà per la quota di 1/1 su fabbricato, sito in Licciana Nardi, località Masero, via Germania, identificato al fg. 54, mapp.le 520, sub. 18 cat. C2, rendita: euro 1.290,63. Il fabbricato è funzionalmente collegato all'unità immobiliare di cui al mapp.le 522 (bene questo ultimo, al momento, non oggetto di vendita e in proprietà del fallimento per la sola quota del 50 % e per il quale è stata avviata la procedura di divisione giudiziale).

Si accede al bene, sito al piano parzialmente seminterrato, da via Germania. Il locale, che in passato è stato impiegato come area espositiva è oggi in disuso e in pessimo stato di manutenzione, anche se al suo interno sono presenti parti di vecchi mobili di proprietà della ditta fallita (a cui è stato attribuito un valore di euro zero) e in parte di terzi; i beni di proprietà della fallita dovranno essere smaltiti a cura e spese

dell'aggiudicatario che dovrà anche occuparsi personalmente delle attività di liberazione dei beni mobili ivi giacenti di proprietà di terzi nel rispetto delle norme di legge.

Il titolo edilizio comprende anche la porzione del fabbricato adiacente (bene di cui al mapp.le 522 che al momento non è oggetto di vendita e che è in proprietà del fallimento per la sola quota del 50 %; per tale immobile è stata avviata la procedura di divisione giudiziale dinanzi al Tribunale di Massa); le due porzioni appaiono comunicanti, come un'unica unità immobiliare, fin dalla Concessione Edilizia, n. 326 del 22/01/1982 riferita al mappale 520, nella quale il grande fondo ad uso magazzino investe anche il mappale 522 nella porzione ubicata al piano seminterrato in aderenza al fabbricato, dato come "esistente", già oggetto della Licenza Edilizia n. 301 del 12/12/1975 e successive varianti; tenuto conto di quanto sopra si evidenzia che per frazionare il magazzino esistente in due unità immobiliari, individuate catastalmente dai mappali 520 e 522, dovrà essere inoltrata una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 136 comma L.R. 65/2014, previo ripristino della legittimità edilizia del fabbricato esistente mediante l'eliminazione degli abusi (riguardanti sia il mapp.le 520 che il mapp.le 522) e il pagamento dei relativi oneri concessori; occorrerà, quindi, trovare un accordo fra i futuri proprietari al fine di presentare la pratica di frazionamento urbanistico che dovrà essere preceduta dal ripristino della legittimità edilizia dell'intero fabbricato.

Il bene oggetto di vendita si presenta in pessime condizioni di manutenzione e presenta alcuni abusi e irregolarità urbanistiche di cui per il dettaglio si rinvia alla perizia in atti; in particolare è stata realizzata una porzione ulteriore di fabbricato contro monte di circa mq 80 (in parte ricadenti sul mapp.le 520 e in parte sul mapp.le 522) in più rispetto allo stato concessionato; tale abuso non è sanabile e per lo stesso si prevede l'esclusione dalla superficie utile computabile.

Il bene ricade all'interno di un condominio per la quota di 342/96 millesimi; per tali oneri condominiali la procedura concorsuale provvederà ad estinguere, ferme restando le cause legittime di prelazione, in parte o per intero in ragioni del rispetto delle già citate cause legittime di prelazione, le

sole rate maturate dalla sentenza di fallimento (ottobre 2023) alla data di trasferimento del bene (atto notarile di trasferimento). In altri termini, qualora quanto ricavato dalla vendita non fosse sufficiente a coprire le prededuzioni complessive, verranno soddisfatte prima le spese di procedura, a seguire se avanzassero denari si procederà a pagare l'IMU e poi in caso di ulteriore avanzo di attivo si pagheranno le spese condominiali; conseguentemente, nel caso in cui la procedura non dovesse riuscire a coprire le spese condominiali, l'amministratore potrà rivalersi ai sensi di legge sull'aggiudicatario.
Non viene fornita alcuna garanzia sulla conformità degli impianti posti a servizio dell'unità immobiliare (peraltro non funzionanti) che sono in comune con quelli del fabbricato di cui al mapp.le 522 e i cui contatori sono collocati all'interno della proprietà del fabbricato di cui al mapp.le 522; in ogni caso non è presente alcuna certificazione riferita agli stessi.

PREZZO BASE D'ASTA: 21.891,36 (ventunomilaottocentonovantunoeuro/36)
OFFERTA MINIMA: (PARI AL 75 % DEL PREZZO BASE DI ASTA): Euro 16.418,52 (sedicimilaquattrocentodiciottoeuro/52)
CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto
RILANCIO MINIMO in caso di gara: Euro 1.000,00 (milleeuro/00)
IBAN:IT73C0538713602000047286785

Per maggiori dettagli circa i lotti sopra descritti si rinvia alla perizia aggiornata redatta dal CTU Arch Luca Martini

Si fa presente che il soggetto in fallimento è deceduto in pendenza della procedura di concordato e che i beni immobili oggetto di vendita non sono riportati nel libro dei cespiti ammortizzabili della ditta individuale.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Gestore della vendita telematica: Edicom Finance srl
Portale del Gestore della vendita: www.garavirtuale.it
Referente della procedura: Dott Marco Molendi

a) La vendita avverrà verrà eseguita direttamente dalla curatela con modalità sincrona telematica;
b) Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati (da presentarsi per ogni singolo lotto), dovranno essere depositate (ovvero inviate alla pec Ministeriale), entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, ovvero entro le ore 23:59 del giorno 18/03/2027 (termine per la formulazione delle offerte con avente scadenza sempre in un giorno non festivo); le offerte con relativi allegati inviate oltre tale termine verranno dichiarate inammissibili;
c) L'offerta dovrà essere compilata telematicamente, personalmente o a mezzo di Avvocato, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dal portale www.garavirtuale.it dalla scheda del lotto in vendita (in ogni caso si precisa che Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche");
d) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all' art 6 comma 4 del DPR n° 68 del 2005. Il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di

trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto – esclusi i soggetti a cui è fatto divieto di poter partecipare all'asta 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 notarile, anche a norma dell'art 579 cpc.

1) L'offerente che intenda partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite pec ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.
2) Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono), il presentatore potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale notarile, anche se l'offerta venisse fatta per persona da nominare. La procura notarile 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); nel caso di offerte presentate per persona da nominare, il procuratore legale rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà sciogliere la riserva entro i tre giorni successivi decorrenti dalla data di conclusione dell'asta, consegnando presso lo studio del curatore sito in Massa, via Massa Avenza 223 (nel giorno e nell'ora che saranno concordati con lo stesso curatore) la dichiarazione (in bollo da euro 16,00) attestante il nominativo del soggetto per il quale ha presentato l'offerta, i documenti di identità e codice fiscale dei soggetti aggiudicatari e dell'avvocato, la procura notarile in originale, che deve essere

stata rilasciata in data antecedente al giorno fissato per la gara di asta e che lo autorizzava a partecipare all'asta per conto del soggetto per il quale scioglie la riserva. In difetto l'aggiudicazione verrà disposta direttamente in favore dell'Avvocato; in ogni caso, quindi sia nel caso di in cui il legale partecipi come presentatore che per persona da nominare, copia della procura notarile deve essere allegata all'offerta telematica; in difetto di allegazione della procura notarile (anche per persona da nominare) l'offerta verrà dichiarata inammissibile;

3) Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente dovranno rilasciare procura notarile, (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15), a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12 comma 5 ultimo periodo. In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, (cioè a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15) sarà concretamente operativa; in difetto di allegazione della procura notarile all'offerta questa verrà dichiarata inammissibile.

Il presentatore - titolare della pec ordinaria - compilato il modulo web "Offerta Telematica", firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di "offertaintegrale.xml.p7m"). A questo punto, il modulo web "Offerta Telematica" elabora i dati inseriti dal presentatore e salva l'offerta, temporaneamente, in un'area riservata. In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. Il modulo web "Offerta Telematica" rende,

quindi, disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. "offerta1234567.zip.p7m") e la invia al presentatore tramite email. Detta email contiene "URL" e chiave di accesso che consentono al presentatore di recuperare e scaricare nei "download" l'offerta telematica completa (in formato zip.p7m). Il file -in formato zip.p7m- dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite pec all'indirizzo **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

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

e) L'OFFERTA DI ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

A. Il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.
B. se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (*posta elettronica certificata) per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
C. se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta -

o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

D. in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato o visura 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;
E. L'offerta potrà essere presentata anche per persona da nominare, ma solo da un avvocato (munito di procura notarile), a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc;
F. L'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
G. L'anno ed il numero di ruolo della procedura;
H. il numero, o altro dato identificativo del lotto per cui si presenta domanda;
I. l'indicazione del referente della procedura;
J. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
K. Il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base); nel caso in cui il prezzo offerto fosse inferiore all'offerta minima, l'offerta verrà dichiarata inammissibile;
L. Il termine per il versamento del saldo prezzo, non soggetto a sospensione feriale dei termini, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;
M. L'importo versato a titolo di cauzione; la cauzione, pena inammissibilità dell'offerta, deve essere almeno pari al 10 % del prezzo offerto salva la facoltà di depositare una

cauzione più elevata;

N. La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, qualora non venga fornito dall'istituto di credito il numero CRO, dovranno essere riportati i caratteri compresi dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;

O. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

P. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste. (Si precisa che quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, ovvero, a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15 sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);

Q. L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

f) ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI

A. Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del /dei soggetto/i offerente/i e del presentatore;

B. Copia della procura notarile rilasciata in favore dell'Avvocato sia che questi partecipi come presentatore che per persona da nominare; in difetto di allegazione della procura notarile (anche per persona da nominare) l'offerta verrà dichiarata inammissibile;

C. La documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice

IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

D. Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà di depositarlo successivamente anche consegnandoli direttamente al Notaio rogante); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, autenticata da pubblico Ufficiale, allegandola all'offerta;
E. 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;
F. Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato o visura del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentate;
G. Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura notarile rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate "PRECISAZIONI"; copia del documento di identità e del codice fiscale di tutti gli offerenti;
H. La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunalemassa.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima o contestualmente al versamento del saldo prezzo; considerato che l'atto di trasferimento verrà redatto dal

Notaio sarà lo stesso provvedere a raccogliere tali di dichiarazioni;

I. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto; successivamente all'asta il bollo in originale andrà consegnato all'ufficio dello scrivente;
J. L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (come meglio più avanti precisato); è fatta salva, in ogni caso e quindi prescindere dall'inserimento in domanda di tale precisazione, la possibilità di poter saldare il prezzo a mezzo di mutuo;

g) 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 sul conto corrente bancario intestato alla procedura e aperto presso la Banca BPER spa, al seguente IBAN:IT73C0538713602000047286785. La cauzione deve essere versata per singolo lotto;

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'aggiudicatario.

Il bonifico, con causale " CAUZIONE LOTTO N....., (indicare il numero del lotto), - ", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito della stessa in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, si precisa che, qualora nel giorno e all'orario fissati per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse (ore 12:00 del giorno 19/03/2027), il curatore 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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari, solo a seguito di specifica autorizzazione del G.D., in quanto la curatela non può operare autonomamente sul conto. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione o altro conto intestato all'offerente.

Per l'offerente l'offerta è irrevocabile.

h) ESAME DELLE OFFERTE

A. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.garavirtuale.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore, con modalità on line, solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati;
B. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it., accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta (quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

IN CASO DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida ammissibile il bene sarà aggiudicato all'offerente, anche nel caso di mancata connessione da parte dello stesso.

IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

A. Il curatore procederà ad avviare la gara telematica con modalità SINCRONA;

B. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità sincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute; i rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità' di tempo e con la simultanea connessione del curatore e degli offerenti;

C. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno;

D. 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;

E. La gara avrà inizio nel momento in cui il curatore avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo

massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida formulata;

F. Alla conclusione della gara, il curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
   - maggior importo del prezzo offerto;
   - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
   - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
   - a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

SI PRECISA CHE:

A. anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente o dell'unico offerente ammesso a partecipare all'asta (ciò significa che questi abbia correttamente compilato la domanda telematica e inviato la stessa e che la medesima sia ammissibile), l'aggiudicazione sarà comunque disposta in suo favore;
B. nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministro della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio all'indirizzo a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail di posta certificata indicata dal curatore (msf72023@efipec.it);
C. nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, l'offerta si

intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

D. 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.

IN CASO DI MANCANZA DI OFFERTE O DI OFFERTE TUTTE NON AMMISSIBILI O IN CASO DI EMISSIONE DEL DECRETO DI DECADENZA DELL'AGGIUDICATARIO PROVVISORIO PER MANCATO VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO, DELL'IVA (SE DOVUTA) DELLE IMPOSTE, DELLE SPESE O IN CASO DI MANCATO ROGITO NOTARILE, NEI TERMINI INDICATI NEL BANDO O NEL MINOR TERMINE INDICATO IN DOMANDA

a. Nell'ipotesi in cui per ogni singolo lotto non vengano presentate offerte, il curatore procederà, entro 180 gg. (o nella prima data disponibile successiva a tale termine in relazione al calendario delle vendite in uso presso il Tribunale) dall'asta andata deserta (anche parzialmente in caso di aggiudicazione solo di alcuni lotti), a fissare una seconda asta con prezzo base di asta ribassato del 25 % rispetto al precedente e offerta ammissibile pari al 75 % del nuovo prezzo base di asta; in caso di asta deserta, anche solo per alcuni lotti, la curatela porrà in essere un numero massimo di 6 esperimenti di vendita, riservandosi la possibilità di non procedere con ulteriori tentativi di vendita; all'esito di tale valutazione, qualora si ritenga conveniente proseguire l'attività di vendita verranno posti in essere al massimo ulteriori n. 2 esperimenti di vendita, viceversa verrà formulata istanza per rinunciare alla vendita. Nel caso in cui si dovessero promuovere gli ulteriori n. 2 esperimenti di vendita e

anche questi dovessero andare deserti la curatela si riserva di formulare istanza per essere autorizzata a rinunciare alla vendita degli stessi per antieconomicità, fatta salva ogni altra diversa valutazione;

b. Nell'ipotesi in cui per ogni singolo lotto siano state presentate offerte che per qualsivoglia motivo sono risultate tutte non ammissibili (sia che l'esclusione sia stata decretata a livello Ministeriale o che sia stata disposta dalla curatela), il curatore, procederà nel termine di 180 gg. dall'asta (o nella prima data disponibile successiva a tale termine in relazione al calendario delle vendite in uso presso il Tribunale) a fissare una nuova asta, mantenendo fermo il prezzo base di asta precedente e offerta ammissibile pari al 75 % dello stesso; quanto appena espresso vale anche nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda a dar corso al saldo prezzo, dell'Iva (se dovuta), delle imposte, delle spese e alla sottoscrizione dell'atto notarile di trasferimento nei termini previsti dal bando o nel minor termine indicato in domanda; in questo ultimo caso prima di poter fissare la nuova asta si dovrà attendere la definitività del decreto del Giudice Delegato con il quale verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario provvisorio;

i) SALDO PREZZO, SPESE E ATTO NOTARILE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura al seguente IBAN: IT73C0538713602000047286785, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e l'IVA, se dovuta, nel termine indicato nell'offerta per il saldo prezzo o, in difetto di indicazione in domanda di un termine per il saldo prezzo o in caso di indicazione in domanda di un termine per il saldo prezzo superiore a gg. 120, nel termine massimo di giorni 120 decorrenti dalla data di aggiudicazione (termine non sottoposto alla sospensione feriale), con la precisazione che

ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo all'accredito delle somme se il pagamento avviene a mezzo bonifico (in altri termini in caso di pagamento con questa modalità le somme relative al saldo prezzo e all'IVA (se dovuta) devono già essere visibili sul conto della procedura alla data del rogito notarile), oppure potrà consegnare al Curatore uno o più assegno/i circolare/i non trasferibile/i direttamente in sede di stipula dell'atto notarile (assegni circolari non trasferibili la cui intestazione verrà fornita dopo l'aggiudicazione).

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, dell'IVA, delle imposte e delle spese, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo e dell'IVA (se dovuta) in favore della procedura potrà essere effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante nelle stesse modalità di cui sopra.

Il saldo del prezzo, dovrà essere eseguito entro il termine indicato nell'offerta, termine che non potrà in ogni caso essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; nel caso in cui nell'offerta venga omessa l'indicazione del termine per il saldo prezzo o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine per il saldo prezzo superiore ai gg 120, il termine per il saldo del prezzo, sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non sottoposto alla sospensione feriale dei termini).

Il pagamento dell'IVA (che se dovuta dovrà comunque essere pagata direttamente alla procedura concorsuale), delle imposte (di registro, ipotecarie, catastali e di bollo, salvo se altre) e delle altre eventuali spese, dovrà essere eseguito entro il termine indicato nell'offerta per il saldo prezzo; nel caso in cui nell'offerta venga omessa

l'indicazione del termine per il saldo prezzo o venga indicato un termine superiore a 120 gg per il saldo prezzo, il termine per il pagamento dell'IVA, delle imposte (di registro, ipotecarie, catastali e di bollo, salvo se altre) e delle eventuali altre spese sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non sottoposto alla sospensione feriale dei termini).

In ogni caso per poter dar corso all'atto di trasferimento occorre che l'aggiudicatario abbia versato il saldo prezzo e l'IVA, se dovuta (direttamente alla procedura o a mezzo bonifico o a mezzo di assegno circolare nelle modalità sopra precisate), e le imposte e le eventuali altre spese ivi necessarie (direttamente al Notaio con le modalità che saranno da questi indicate).

Si ricorda e si precisa che l'IVA dovrà essere rimessa direttamente in favore della procedura concorsuale nelle stesse modalità e previste per il saldo prezzo, mentre le imposte (di registro, ipotecarie, catastali e di bollo, salvo se altre) e le altre eventuali spese necessarie per dar corso al trasferimento degli immobili dovranno essere rimesse direttamente al Notaio nelle modalità che saranno con questi concordate direttamente dall'aggiudicatario.

L'atto di trasferimento verrà stipulato da un Notaio scelto dall'aggiudicatario in accordo con il curatore, le cui spese sono a carico dell'aggiudicatario. L'atto notarile dovrà essere stipulato entro il termine indicato nell'offerta per il saldo del prezzo; nel caso in cui nell'offerta non venga indicato alcun termine per il saldo prezzo o venga indicato un termine per il saldo prezzo maggiore di gg. 120, l'atto notarile dovrà essere stipulato nel termine massimo di 120 gg. decorrenti dalla data di aggiudicazione.

E' a carico dell'aggiudicatario ogni attività di raccordo con il Notaio necessaria a rendere possibile il trasferimento del bene, compresa quella afferente alla fissazione della data

(da concordare anche con la curatela) in cui verrà redatto l'atto notarile.

Se il saldo prezzo, l'IVA, le imposte (di registro, ipotecarie, catastali e di bollo, salvo se altre) e le eventuali spese, non sono depositate nelle modalità indicate nel presente documento ed entro il termine indicato in domanda per il saldo prezzo o, in difetto di indicazione in domanda di un termine per il saldo prezzo o in caso di indicazione in domanda di un termine superiore a gg. 120, nel termine massimo di giorni 120 decorrenti dalla data di aggiudicazione e nel caso in cui l'atto notarile di trasferimento non venga redatto entro il termine indicato in domanda per il saldo prezzo o, in difetto di indicazione in domanda di un termine per il saldo prezzo o in caso di indicazione in domanda di un termine superiore a gg. 120, nel termine massimo di giorni 120 decorrenti dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicazione verrà revocata e la cauzione versata sarà trattenuta a titolo di multa, se ciò è collegabile al comportamento dell'aggiudicatario; in questo ultimo caso prima di poter fissare la nuova asta si dovrà attendere la definitività del decreto del Giudice Delegato con il quale verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario provvisorio; se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza a titolo di risarcimento danno.

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

j) CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI

La cancellazione/restrizione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli verrà autorizzata dal Giudice Delegato dopo il saldo del prezzo ai sensi dell'art. 108, comma 2 l.f, previa istanza da presentarsi a cura della curatela che dovrà farsi inviare dal Notaio l'elenco dettagliato degli annotamenti pregiudizievoli.
Non saranno comunque oggetto di cancellazione, 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, delle domande giudiziali e di ogni altro gravame per il quale il Giudice riterrà di non poter autorizzare la cancellazione.
L'inoltro della domanda di cancellazione degli annotamenti e i relativi atti di richiesta da presentare all'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare, sono di competenza e ad esclusivo carico del soggetto aggiudicatario (il curatore provvederà unicamente ad inviare all'aggiudicatario la copia conforme del provvedimento del Giudice che autorizza la cancellazione dei gravami). 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.

k) DOCUMENTAZIONE DA RIMETTERE AL CURATORE A CURA DEL NOTAIO

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 la ex Conservatoria dei Registri.

l) PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Gli esperimenti di vendita devono essere pubblicizzati:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sui siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, WWW.TRIBUNALEMASSA.IT;
- Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale Sezione dedicata al Tribunale di Massa a cura del Gruppo Edicom;
- Free press Ed. Massa Carrara + Lombardia" dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali - editi e distribuiti dal Gruppo Edicom;
- "Gestionale Aste" pubblicazione a rotazione sui principali siti commerciali privati: www.casa.it e www.idealista.it di apposita scheda contenente i dati della vendita e riferimenti della procedura.

La pubblicità dovrà essere richiesta dal curatore al Gruppo Edicom almeno 60 gg. prima dell'udienza deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte; il Gruppo Edicom dovrà curare gli adempimenti pubblicitari almeno 45 gg. prima dell'udienza di vendita.
Tutti gli adempimenti pubblicitari, compresa la pubblicazione sul PVP, sono curati dalla società GRUPPO EDICOM Spa con – referente c/o Tribunale di Massa, Sig.ra Francesca Carmassi, tel. 0585/488132.

m) ULTERIORI AVVERETENZE

a. Presso il Tribunale e, in particolare, al Piano primo cancelleria esecuzioni immobiliari del Palazzo di Giustizia sito in Massa Piazza De Gasperi n° 1 è attivo SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE **"GRUPPO EDICOM Spa"**, operativo dalle ore 9 alle ore 12 dei giorni di martedì, giovedì e venerdì, recapito: 0585 488132;

b. All'interno dell'immobile sono attualmente depositati alcuni beni mobili di proprietà di terzi e in piccola parte residui di beni mobili di proprietà del fallimento; questi ultimi sono privi di valore e devono essere smaltiti a cura dell'aggiudicatario; la liberazione dell'immobile dai predetti beni mobili di proprietà di terzi così come lo smaltimento dei beni mobili di proprietà del fallimento, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario (che potrà provvedervi solo successivamente alla stipula del rogito notarile) che nulla potrà pretendere dalla procedura concorsuale;
c. In ogni caso, ad impulso e ad esclusive spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli altri eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo presenti all'interno del bene immobile oggetto di vendita;
d. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
e. La curatela eseguirà le notifiche di cui all'art. 107, comma 3, l.f., di ogni avviso di vendita;
f. Al termine della vendita, anche in caso di asta deserta, il curatore depositerà tutta la documentazione afferente ogni singolo esperimento di vendita (es. verbale, giustificativi pubblicità, ecc.), ai sensi dell'art. 107, comma 5, l.f.;
g. Il curatore dichiara che non si avvarrà dei poteri sospensivi di cui all'art. 107, comma 4, L.F. e che, pertanto, l'aggiudicazione sarà per Lui definitiva, fermi restando i poteri sospensivi di cui all'art. 108 l.f. comma 1 (il Giudice Delegato può sospendere la vendita su istanza del soggetto fallito o suoi aventi causa, del comitato dei creditori o di ogni altro interessato qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o qualora entro 10 gg. dal deposito di cui all'art. 107, comma 5, l.f., su istanza degli stessi soggetti, emerga che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto); in ogni caso, si precisa che la presenza di mere istanze ai sensi dei citati articoli, in assenza di specifici provvedimenti in tal senso da parte dell'autorità competente, non produce alcun

effetto sospensivo della vendita;

h. In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per causa non imputabile all'aggiudicatario, allo stesso spetterà al massimo il diritto alla restituzione di quanto versato;
i. Con la partecipazione all'asta l'aggiudicatario rinuncia ad avanzare richieste di risarcimento danni, indennizzo e simili, a qualsiasi titolo e per qualsivoglia motivazione;
j. Non si presta garanzia per la conformità e il funzionamento degli impianti ove esistenti a servizio degli immobili sopra descritti a prescindere dall'eventuale certificazione energetica se presente; in ogni caso si fa presente che i beni sono privi di certificazione energetica, degli impianti e di ogni altra certificazione eventualmente richiesta dalla legge; se tali certificazioni dovessero essere richieste dal Notaio rogante, le relative spese saranno a carico dell'aggiudicatario;
k. Non viene data nessuna garanzia in relazione alla conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi;
l. La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, anche con riferimento alla situazione urbanistica, con le servitù attive e passive, a corpo e non a misura, e come meglio descritto nella perizia di stima agli atti; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
m. 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 rimessa in pristino;
n. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380,

purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg. dall'emissione dell'atto di trasferimento;

o. la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a mero titolo esemplificativo, 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 e nel bando di vendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

p. In ogni caso per l'effetto dell'aggiudicazione provvisoria, tutti i rischi, inclusi, quelli di allagamento, crollo, perimento, distruzione, furto, incendio danneggiamento, così come tutti i costi, spese e oneri connessi alla custodia, conservazione, difesa e protezione dei beni aggiudicati da qualsiasi evento dannoso (sia esso doloso che colposo), causato da terzi o da eventi naturali e/o scaturente da qualsiasi altro accadimento, saranno totalmente ed esclusivamente a carico dell'aggiudicatario, con conseguente dispensa e manleva della procedura di Liquidazione Giudiziale e degli Organi della Procedura e dei proprietari del deposito in cui i beni si trovano da qualsivoglia responsabilità e con rinuncia a qualsiasi domanda, azione, diritto, pretesa, rivendicazione, risarcimento, indennizzo, riduzione di prezzo;

q. ai sensi dell'art. 44 DPR 26 aprile 1986, n. 131 " *la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione, diminuito, nell'ipotesi prevista dall'art. 587 del codice di procedura civile, della parte già assoggettata all'imposta* "; in base alla circolare della stessa A.E. n. 54/E del

11/10/2007 tale impostazione è stata confermata. Tuttavia, in alcuni casi l'A.E., benché si tratti di vendite competitive avvenute in sede di pubblica asta concorsuale (oramai quasi tutte eseguite ai sensi dell'art. 107 comma 1 l.f.), potrebbe comunque notificare successivamente al trasferimento del bene eseguito in ambito concorsuale (nei soli casi in cui a seguito di diversi ribassi il prezzo di aggiudicazione sia avvenuto ad un valore notevolmente inferiori rispetto a quello di stima), atti di accertamento sul prezzo di vendita, chiedendo l'integrazione delle imposte (oltre a sanzioni e interessi) calcolate sul differenziale fra prezzo di aggiudicazione e prezzo stimato dall'A.E.; qualora si verificasse una siffatta situazione sarà onere dell'aggiudicatario attivarsi nelle sedi opportune sia per opporsi che per prestare acquiescenza alle richieste formulate dal fisco e nessuna pretesa, comprese quelle di natura economica, potrà essere avanzata nei confronti della procedura ed dei suoi organi;

r. per i contributi spettanti alla comunità montana e/o consorzi di bonifica e/o simili il creditore ha facoltà nel caso in cui non siano stati pagati di rivalersi in via sussidiaria nei confronti del precedente proprietario; in tal caso nessuna pretesa potrà essere avanzata nei confronti della procedura da parte dell'aggiudicatario;

s. Tutte le spese, nessuna esclusa, necessarie per rendere possibile il trasferimento dei beni sono a carico dell'aggiudicatario;

t. Tenuto conto dell'introduzione degli obblighi informativi di cui alla normativa antiriciclaggio anche nell'ambito delle procedure esecutive e concorsuali, il soggetto aggiudicatario, se gli verrà richiesto, sarà tenuto a comunicare ai Liquidatori Giudiziali le informazioni ivi previste che saranno depositate nel fascicolo telematico di cancelleria e rimarranno a disposizione dell'autorità giudiziaria.

Per le visite agli immobili i soggetti interessati dovranno rivolgersi al curatore mediante richieste di visita da inviare per il tramite del portale delle vendite pubbliche o a mezzo mail (molendimarco@gmail.com).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
-l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente bando di vendita;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica. Se tale documentazione fosse richiesta dal Notaio le relative spese saranno comunque a carico dell'aggiudicatario.

Per le visite agli immobili i soggetti interessati dovranno rivolgersi al curatore, Dott. Marco Molendi, inviando una richiesta scritta all'indirizzo mail: molendimarco@gmail.com (tel. 0585/43273).

Massa lì 28/10/2026

Dott. Marco Molendi
Il curatore fallimentare