

Tribunale di Massa
Cancelleria Fallimentare

Fallimento
R. C.P. 1/2011

TRIBUNALE DI MASSA

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pellegri
Curatore fallimentare: Dott. Paolo Del Fiandra

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON
GARA TELEMATICA SINCRONA PURA**

VII° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Paolo Del Fiandra, Dottore Commercialista e Revisore Contabile, con Studio in Massa, Via Massa Avenza, 223, (tel: 0585/43273, mail:paolo.delfiandra@studiobascherini.com, pec personale: delfiandrapaolo@pec.it, pec procedura: fallimentoparcheggiopontremolisrl@pec.it, nominato curatore fallimentare nella procedura in oggetto:

- vista la richiesta di autorizzazione alla vendita dei beni immobili, inviata dallo scrivente al Comitato dei Creditori (composto da n. 3 membri) a mezzo della pec della procedura;
- preso atto dell'autorizzazione alla vendita rilasciata dal comitato dei creditori, con parere favorevole di n 2 membri manifestato in modo espresso con comunicazione inviata alla pec della procedura;
- tenuto conto che il terzo componente del comitato non ha fornito alcuna risposta alla richiesta avanzata dallo scrivente.

CONSIDERATO CHE

- il comitato dei creditori delibera a maggioranza con voto espresso in qualsiasi forma purché possa essere conservata la prova della sua manifestazione;
- il comitato ha manifestato a maggioranza il proprio parere favorevole alla vendita dei beni immobili alle condizioni di cui alla richiesta di autorizzazione alla vendita

AVVISA

che il giorno **19 luglio 2024, 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 UNICO

Diritti della piena proprietà di compendio immobiliare denominato 'Il Castellonchio', posto in località Catena, Comune di S. Miniato (PI), strada comunale via di Castellonchio. Il compendio comprende la villa padronale distribuita su tre piani fuori terra oltre a due torrette, una chiesa con campanile, canonica e sagrestia, un edificio ad uso tinaia, un edificio ad uso stalle e fienile, il tutto corredato da un parco esclusivo delimitato da un muro di recinzione con tre cancelli di ingresso, oltre a terreni agricoli esterni posti sul lato Sud ed Ovest”.

Al Catasto del Comune di San Miniato il tutto si distingue:

al Catasto Fabbricati, al foglio 16, mappali:

- n.28 sub 3, categoria A/4, classe 3, vani 5,5, rendita Euro 309,62;
- n.29 sub 1, categoria B/7, classe U, mq 1.206, rendita Euro 1.245,69;
- n.30 sub 1, categoria A/8, classe 4, vani 31, rendita Euro 7.588,82.

al Catasto Terreni, al foglio 16, mappali:

- n.26, fabbricato rurale, mq 4.220;
- n.27, bosco alto, classe 1, mq 6.120, r.d. Euro 18,59;
- n.30 sub 2, porzione di fabbricato rurale;
- n.35, frutteto, classe 1, mq 1.200, r.d. Euro 12,75;
- n. 160, fabbricato rurale, mq 40;
- n.235, seminativo, classe I, mq 20, r.d. Euro 0,15;
- n.262, vigneto, classe I, mq 120, r.d. Euro 1,21;
- n.263, vigneto, classe 1, mq 68, r.d. Euro 0,69;
- n. 264, seminativo, classe 2, mq 4.120, r.d. Euro 20,85;
- n.265, vigneto, classe 1, mq 12, r.d. Euro 0,12;
- n.266, vigneto, classe 1, mq 16, r.d. Euro 0,16;
- n.402, ente urbano, mq 6.950.

Tutti gli edifici che compongono il compendio immobiliare si trovano in notevole stato di degrado dovuto all'abbandono che si protrae da anni (già

prima della presente procedura) e, pur non manifestando nel suo complesso problemi strutturali, si riscontrano varie situazioni di crolli e lesioni murarie.

Si segnala che il compendio immobiliare è oggetto di Piano di Recupero di iniziativa privata, approvato con Delibera di C.C. n. 28 del 25/06/2002, e di Convenzione stipulata con il Comune di San Miniato con atto a rogito Notaio P. Rosselli in data 15/07/2003 Rep. 25216, Racc. 8559.

Il Piano di Recupero prevede un cambio di destinazione di tutti gli edifici (esclusa la chiesa), il ripristino del parco e la realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio della zona; sostanzialmente, una destinazione turistico-alberghiera per la villa padronale ed una residenziale e/o turistica per gli altri edifici fino ad un massimo di 40 unità abitative.

Per una migliore descrizione anche relativa allo stato dei luoghi, per la situazione urbanistica, per le difformità urbanistiche, per la situazione catastale e per lo stato di occupazione degli immobili sopra descritti, nonché per il tipo di materiali, le misure effettive e le caratteristiche principali, si fa riferimento alla perizia di stima dell'Architetto Eugenio Giannetti e relativi allegati, depositata agli atti in data 4 giugno 2011.

E' possibile che nel corso del tempo, anche se lo scrivente non né ha notizia, siano state apportate modifiche al piano di recupero e, pertanto, si invitano gli eventuali soggetti interessati a prendere contatti con le competenti autorità per avere aggiornamenti in merito.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 643.910,62
(seicentoquarantatremilanovecentodiecieuro/62)

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA): Euro 482.932,96 (quattrocentoottantaduemilanoventotrentadueeuro/96).

CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto.

RILANCIO MINIMO in caso di gara: Euro 10.000,00 (diecimilaeuro/00)

IBAN: IT14P0538713600000035128769 (Conto corrente intestato al fallimento)

Precisazioni

- per la conformità urbanistica e catastale si fa riferimento alla perizia di stima redatta dall'Arch. Eugenio Giannetti e relativi allegati, depositata agli atti della procedura;
- l'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli come analiticamente indicate nella citata relazione di stima dell'Arch. Eugenio Giannetti e relativi allegati, depositata agli atti della procedura, salvo se altre;
- la descrizione degli immobili deve intendersi come riferita al momento di stesura della Perizia estimativa redatta dall'Arch. Eugenio Giannetti e relativi allegati, depositata agli atti della procedura;
- l'intero compendio immobiliare risulta libero da persone; in ogni caso ad impulso e ad esclusive spese dell'acquirente saranno tutti gli oneri e costi necessari alla rimozione e/o allo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo presenti all'interno dei beni oggetto di vendita al momento della consegna, senza che l'acquirente possa rivalersi sulla procedura;

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- 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 se presente;
- Non viene data nessuna garanzia in relazione alla conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi;
- 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 nelle perizie di stima agli atti; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- 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;

- 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;
- 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;
- Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, laddove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario; 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;
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accettare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o Iva di legge se dovuta, le imposte catastali e ipotecarie, saranno a carico

- del soggetto aggiudicatario;
- Tutte le spese necessarie per rendere possibile il trasferimento dei beni sono a carico dell'aggiudicatario, comprese quelle afferenti alla richiesta di CDU; la richiesta di CDU dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario;
 - In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per causa non imputabile all'aggiudicatario, allo stesso spetterà solo il diritto alla restituzione di quanto versato;
 - Con la partecipazione all'asta l'aggiudicatario rinuncia ad avanzare richieste di risarcimento danni, indennizzo e simili, a qualsiasi titolo e per qualsivoglia motivazione;
 - La partecipazione alla vendita implica:
 - a) la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
 - b) l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita e nell'autorizzazione alla vendita;
 - c) 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.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Gestore della vendita telematica: Edicom Finance srl

Portale del Gestore della vendita: www.garavirtuale.it

Referente della procedura: Dott. Paolo Del Fiandra

- a) La vendita avverrà con modalità sincrona telematica pura;
- b) Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati (da presentarsi per ogni singolo lotto) dovranno essere depositate, entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, ovvero entro le ore 23:59 del giorno 18/07/2024 (termine per la formulazione delle offerte con avente scadenza sempre in un giorno non festivo);

- 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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta 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 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 ai sensi dell'art 571 cpc potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale notarile (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 cpc 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); nel caso di offerte presentate ai sensi dell'art. 579 cpc, 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 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, 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;
- 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.

L'offerente in proprio / il soggetto 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 e salva l'offerta, temporaneamente, in un'area riservata. In questa fase, il Ministero controlla che al soggetto offerente in proprio / al soggetto presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. Successivamente, il modulo web "Offerta Telematica" rende, quindi, disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. "offerta1234567.zip.p7m") e la invia all'offerente in proprio / al soggetto 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 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, 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, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- L. Il termine per il versamento del saldo prezzo (non soggetto a sospensione feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni decorrenti 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;
- 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, del presentatore (avvocato) e dell'avvocato che offre per persona da nominare;
- B. 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;
- C. Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima o al massimo contestualmente al versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
- D. 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;
- E. Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, 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 (legale rappresentante), ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri in capo all'offerente; copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentate;
- F. Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle

sopraindicate “PRECISAZIONI”; copia del documento di identità e del codice fiscale di tutti gli offerenti;

- G. 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;
- H. 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;
- I. 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).

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 intestato alla procedura al seguente **IBAN:** IT14P0538713600000035128769. La cauzione deve essere versata per ogni singolo lotto.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto per causa imputabile all’aggiudicatario.

Il bonifico, con causale “ CAUZIONE LOTTO N. (indicare il numero del lotto) - Tribunale di Massa – R.F 1/2011 ”, dovrà

essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, si precisa che, qualora nel giorno e all'orario fissati per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse (ovvero entro le ore 11:59 del giorno 19/07/2024), il Curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione previa autorizzazione rilasciata dal Giudice Delegato.

Per l'offerente, l'offerta presentata 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 (ciò significa che questi abbia correttamente compilato la domanda telematica, versato la cauzione che dovrà anche essere visibile sul conto prima dell'ora di inizio dell'asta, che la domanda sia visibile nell'area online il giorno e nell'orario in cui si terrà l'asta e che per qualsivoglia motivo non si sia collegato), 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 elettronica certificata indicata dal Liquidatore Giudiziale (delfiandrpaolo@pec.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 (Edicom Finance srl) 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.

i) SALDO PREZZO, SPESE E ATTO NOTARILE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura al seguente **IBAN: IT14P053871360000035128769**, 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 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 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, 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 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, delle imposte (di registro, ipotecarie, catastali e di bollo, salvo se altre) e delle 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, l'IVA se dovuta, le imposte e le eventuali altre spese ivi necessarie. 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.

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

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 bando 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 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.

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

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 del curatore 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.

La presentazione 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 ed 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 ALLA CURATELA DA PARTE 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.

I) PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Gli esperimenti di vendita devono essere pubblicizzati:

- a. sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- b. sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it,
www.rivistaastegiudiziarie.it, www.tribunalemassa.it;
- c. sui quotidiani "La Nazione" ed. Massa Carrara, "Il Sole 24 ore",
(per questo ultimo sulla pagina nazionale dedicata alle aste del Tribunale di Massa e per i soli beni di con valore di stima maggiore di euro 50.000,00);
- d. sui Free Press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e
"Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia";
- e. scheda informativa su Canale Aste – Web TV www.canaleaste.it;
- f. Servizio Gestionale Aste con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.
- g. sul servizio pubblicitario multilivello gestito dalla società Gruppo Edicom S.p.A. denominato "PEC TARGET" (che prevede l'invio di apposita p.e.c. massiva ai soggetti potenzialmente interessati in base a criteri di mercato: c.d. codici ATECO).

La pubblicità dovrà essere richiesta dal Curatore al Gruppo Edicom almeno 45 gg. prima dell'udienza deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte.

Tutti gli adempimenti pubblicitari, compresa la pubblicazione sul PVP, sono curati dalla società EDISERVICE S.r.l., con sede in Rovigo, via Verdi n° 2 (tel. 0425/460355, fax 0425/461490, mail:info.massa@ediervicesrl.it) e contatto diretto presso il Tribunale di Massa – referente Sig.ra Francesca Carmassi;

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 SRL**", operativo dalle ore 8 alle ore 12 dei giorni di martedì, giovedì e venerdì, recapito: 0585 488132;
- b. Il curatore eseguirà le notifiche di cui all'art. 107, comma 3, l.f., di ogni avviso di vendita;
- c. 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.;
- d. 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 in concordato, 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); si precisa che in caso di presentazione di istanze di sospensione le stesse non producono di per sé l'effetto sospensivo che si verificherà solo a seguito di specifico decreto in tal senso da parte del Giudice Delegato;
- e. 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., in quanto le modalità di vendita di cui al comma 2 del medesimo articolo, che ricalcano le regole di vendita dell'espropriazione forzata individuale, vengono utilizzate in via del tutto residuale) l'A.E, ha notificato successivamente all'atto notarile di trasferimento del bene aggiudicato in asta con le modalità di vendita di cui all'art. 107, comma 1 l.f. (in pochi casi residuali, 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 aggiudicazione, 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 dall'A.E; a prescindere da quella che sarà la scelta dell'aggiudicatario, nessuna pretesa, comprese quelle di natura economica, potrà essere avanzata nei confronti della procedura ed dei suoi organi.

Per le visite agli immobili i soggetti interessati dovranno rivolgersi al curatore fallimentare, Dott. Paolo Del Fiandra, inviando una richiesta scritta all'indirizzo mail: (paolo.delfiandra@studiobascherini.com, tel. 0585/43273), al fine di evitare il diffondersi del contagio e a causa dell'emergenza sanitaria in corso le visite saranno effettuate nel rispetto delle prescrizioni di legge in vigore al momento della visita e singolarmente.

Massa li 04/04/2024

Dott. Paolo Del Fiandra
Curatore fallimentare

