



## TRIBUNALE DI MASSA SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

FALLIMENTO [REDACTED]

**Giudice Delegato:** Dr. Alessandro PELLEGRINI

**Curatore:** Dr. Marco MOLENDI

**CDC:** non costituito per indisponibilità dei pochi creditori insinuati

**R.F. n 7/2023**

**Oggetto:** Programma di liquidazione ai sensi dell'art. 104 ter l.f.

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Marco Molendi, Dottore Commercialista con Studio in Massa (MS), via Massa Avenza, 223, già Liquidatore Giudiziale e nominato Curatore nel Fallimento di cui in epigrafe con sentenza in data 13/10/2023, con deposito della stessa in data 16/10/2023

### PREMESSO CHE

- non è stato costituito il comitato dei creditori per mancata dichiarazione di disponibilità da parte dei pochi creditori insinuati e ammessi al passivo;
- la presente procedura è conseguente alla risoluzione di quella di



- concordato preventivo liquidatorio omologata nell'agosto 2020 dal Tribunale di Massa (iscritta al n. 9/2018 Registro C.P.); con detta procedura l'imprenditore aveva offerto ai creditori tutto il proprio patrimonio (sia aziendale che personale);
- in pendenza della procedura di concordato preventivo, ma prima dell'omologa, il [REDACTED] è deceduto (decesso avvenuto in data 30/05/2020), mentre gli eredi, accettanti con beneficio di inventario, non hanno inteso proseguire l'attività di impresa;
  - la ditta aveva cessato la propria attività in data 01/03/2016 a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
  - alla data di risoluzione del concordato con contestuale dichiarazione di fallimento, residuavano da alienare la quota del 50 % di un fabbricato adibito a magazzino / fondo commerciale di 3 piani, sito in Licciana Nardi, loc. Masero Alto e identificato al fg. 54, mapp.le 522 (in proprietà al 50 %) e un fondo al piano terra adiacente a quello di cui sopra e formante con lo stesso (al solo piano terra) un unico grande vano (in assenza di pareti divisorie), identificato al fg. 54, mapp.le 520, sub. 18 (di proprietà al 100 %); per entrambi i beni, anche tenuto conto della presenza di infiltrazioni di acqua piovana e della necessità di aprire un giudizio di divisione per il bene in proprietà al 50 %, si è reso necessario un aggiornamento della perizia di stima, attualmente in corso; all'interno dell'immobile di cui al mappale 520 sono presenti alcuni vetusti beni mobili semplici (vecchi divani, residui di mobili, ecc) privi di valore di mercato, i quali saranno in ogni caso oggetto di verifica e stima da parte dei tecnici incaricati di provvedere all'aggiornamento della perizia di stima relativa ai fondi; invero residua da alienare anche terreno di circa mq 250 (in gran parte occupato anche da parcheggi pubblici che confinano con corso Europa Unita) in proprietà del 50 % del [REDACTED] (fg. 54 mapp.le 460), con sovrastanti strutture precarie a cui il



precedente CTU nominato per la stima dei beni nella procedura di concordato aveva attribuito valore zero in quanto le strutture ivi giacenti erano (e sono) totalmente abusive e i costi di demolizione erano (e sono) molto maggiori rispetto al valore di stima del terreno; all'interno di dette strutture (benché in completo stato di abbandono da diversi anni) erano e sono collocati gli uffici amministrativi della ditta composti da pochi beni mobili da ufficio e macchine elettroniche da ufficio, tutti in pessimo stato di conservazione (e non funzionanti) e già oggetto di contratto di affitto di azienda pendente alla data di deposito del ricorso alla procedura di concordato e risolto in pendenza della stessa; si tratta di 3 computer e n. 3 stampanti ad inchiostro, 2 telefoni fax, n. 6 calcolatrici, n. 2 registratori di cassa, (le macchine elettroniche da ufficio e le stampanti non sono funzionanti), n. 3 vetusti mobiletti porta documenti n. 2 vetuste scrivanie, n. 2 seggiole e n. 2 scrivanie (i beni mobili si presentano in pessimo stato di conservazione); per questi beni mobili e per la quota del terreno la curatela chiederà nel presente programma di liquidazione di non provvedere alla loro acquisizione all'attivo in quanto palesemente antieconomica;

- in data 16/09/2023, prima dell'intervenuta risoluzione della procedura di concordato preventivo e contestuale sentenza dichiarativa di fallimento, è stata aggiudicata all'asta la civile abitazione sita in Licciana Nardi, loc. La Cocca, via Galileo (identificata al fg. 50, mapp.le 296), al prezzo di euro 88.600,00; pochi giorni dopo un terzo, depositava allo scrivente, allora L.G., offerta migliorativa cauzionata ai sensi dell'art. 107 comma 4 l.f., che non veniva accolta e in seguito lo stesso depositava al G.D. istanza di sospensione di cui all'art. 108 l.f., per ingiusto prezzo di aggiudicazione; in data 16/10/2023, il Tribunale di Massa dichiarava la risoluzione del concordato e il fallimento della ditta [REDACTED], anche se la procedura di vendita rimaneva stabile in ragione del principio di consecuzione delle procedure; in ragione di tale richiesta in data 20/12/2023 il G.D. ha disposto, che l'aggiudicatario e l'istante ai



sensi dell'art. 108 l.f., provvedessero entro il termine del 10/01/2024 (termine di scadenza per il saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario) a procedere all'intero saldo del prezzo di aggiudicazione/offerta, riservandosi all'esito di detti adempimenti ogni ulteriore provvedimento con aggiornamento dell'udienza al giorno 11.01.2024 ore 09.30, che si sarebbe tenuta da remoto in videoconferenza, per la verifica dell'attuazione di quanto sopra disposto e per i provvedimenti conseguenti; allo stesso tempo l'istante ai sensi dell'art. 108 l.f. proponeva reclamo avverso il predetto decreto sull'assunto che si sarebbe dovuta indire una nuova gara, nei medesimi termini e condizioni così come previsti nell'originario bando d'asta, tra il provvisorio aggiudicatario e i nuovi offerenti, non potendosi ritenere l'aggiudicazione definitiva. All'udienza dell'11/01/2024:

- a) il legale dell'istante ai sensi dell'art. 108 l.f. ha chiesto in prima istanza l'apertura della gara;
- b) il legale degli eredi ██████████ costituiti in giudizio, si sono associati alla richiesta dell'istante ai sensi dell'art. 108 l.f.;
- c) il legale dell'aggiudicatario ha chiesto che il bene fosse definitivamente trasferito allo stesso avendo questi provveduto al saldo del prezzo;
- d) a seguito di tale richiesta da parte del legale dell'aggiudicatario, l'avvocato dell'istante art. 108 l.f., ha osservato che l'aggiudicatario era decaduto in quanto avrebbe dovuto versare anche le spese di trasferimento nei termini indicati nel bando di vendita.

Il Giudice all'esito dell'udienza si è riservato e la riserva allo stato non è ancora stata sciolta.

Nel pomeriggio dell'11/01/2024, il legale dell'offerente in aumento ha ulteriormente rafforzato la richiesta di decadenza dell'aggiudicatario per i medesimi motivi già dedotti in udienza con pec inviata alla curatela, mentre in data 12/01/2024 veniva notificato alla pec della curatela il reclamo avverso al provvedimento del G.D. del 20/12/2023 e il decreto



di fissazione udienza davanti al collegio, da parte del legale dell'offerente in aumento e istante ai sensi dell'art. 108 l.f.; l'udienza dinanzi al collegio, in cui si è costituita anche la curatela, si è tenuta in data 20/02/2024; il collegio investito del reclamo ha poi revocato in toto il provvedimento del GD del 20/12/2023 sull'assunto che la disciplina sull'offerta migliorativa prevede che, quantomeno, il terzo e l'aggiudicatario svolgano una gara competitiva con rilanci, in difetto della quale non è possibile che gli stessi siano chiamati a versare l'intero saldo prezzo; il Tribunale ha compensato le spese di giudizio ma su questo specifico punto l'istante art. 108 l.f., ha proposto reclamo in corte di Appello, sostenendo che le parti soccombenti (fallimento e aggiudicatario) avrebbero dovuto essere condannate a rifondere le spese di giudizio; la curatela è stata autorizzata a costituirsi nel predetto reclamo al fine di contestare tali richieste e di verificare l'iter giudiziario in quanto si potrà sciogliere la riserva di cui al verbale in data 11/01/2024 solo a seguito della definitività del decreto del Tribunale di Massa del 06/03/2024.

Fermo, quanto sopra, allo stesso tempo l'istante art. 108 l.f., ha ribadito a mezzo di altre due pec la richiesta di dichiarazione di decadenza dell'aggiudicatario provvisorio, sull'assunto che questi avrebbe dovuto saldare non solo il saldo prezzo ma anche le spese per il trasferimento nei termini previsti nel bando.

Al fine di decidere la sorte di tale aggiudicazione e conseguentemente provvedere allo scioglimento della riserva assunta dal G.D. all'udienza dell'11/01/2024, si dovrà attendere l'esito del reclamo in corso in corte di Appello, nel quale anche l'aggiudicatario provvisorio potrebbe spiegare domande riconvenzionali.

Relativamente alla civile abitazione non è necessaria l'aggiornamento della perizia di stima in quanto il bene era stato aggiudicato al 4° esperimento di vendita, con notevole ribasso rispetto al prezzo di stima iniziale; per tale bene, qualora a seguito dello scioglimento della riserva



assunta dal GD in data 11/01/2024 fosse revocata l'aggiudicazione, si provvederà alla messa in vendita alle condizioni che verranno successivamente precisate con una offerta ammissibile pari all'importo offerto dall'offerente in aumento (anche istante ai sensi dell'art. 108 lf), ovvero euro 106.500,00, mentre il prezzo di base di asta sarà maggiorato del 25 %;

- gli eredi ██████████ accettanti con beneficio di inventario, avevano formulato reclamo avverso alla sentenza dichiarativa di fallimento che è però stata respinta dalla corte di Appello con la condanna degli stessi a rifondere le spese legali alla procedura fallimentare per un importo di euro uro 4.153,71 (importo al netto dell'IVA che rappresenta per la procedura una mera partita di giro);
- alla dichiarazione di fallimento non sono presenti crediti da recuperare mentre in pendenza di procedura è sorto il credito di cui al punto precedente;
- la liquidità presente sul conto corrente della procedura fallimentare è pari ad euro 173.130,30, di cui euro 88.600,00 sono riferiti all'importo (cauzione e saldo prezzo) rimesso dall'aggiudicatario provvisorio della civile abitazione per cui pende istanza di revoca; pertanto, l'attivo liquido effettivo potrebbe ridursi di detto ultimo importo (riducendosi così ad 84.530,30), anche se rientrerebbe all'interno della procedura il bene immobile oggetto di aggiudicazione provvisoria; infatti, a parere dello scrivente la cauzione non potrebbe, per questo specifico caso, essere trattenuta in quanto il mancato trasferimento non è dipeso da colpa imputabile all'aggiudicatario;
- i beni immobili hanno tutti natura personale.

Ciò premesso, lo scrivente redige il programma di liquidazione che avrà il seguente svolgimento organico.

## INDICE



- 1) **Atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa: esercizio provvisorio;**
- 2) **Cessione unitaria dell'azienda, di singoli rami, di beni o di rapporti giuridici individuabili in blocco;**
- 3) **I beni aziendali; 3.1 Beni immobili e mobili; 3.2 Crediti; 3.3 Liquidità;**
- 4) **Liquidazione dei beni immobili e mobili;**
- 5) **Azioni giudiziali di qualunque natura, anche allo studio e comprese quelle afferenti alle liti pendenti;**
- 6) **Derelictio;**
- 7) **Termine di inizio e di presumibile completamento dell'attività di liquidazione;**
- 8) **Secretazione.**

- 1) **Atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa: esercizio provvisorio e**

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]; pertanto non sono

sussistenti le condizioni per dar corso all'esercizio provvisorio.

- 2) **Cessione unitaria dell'azienda, di singoli rami, di beni o di rapporti giuridici individuabili in blocco**

Per i motivi già esposti al punto precedente non è presente il dato azienda o il dato afferente ad uno specifico ramo di azienda, con la conseguenza che non sussistono le condizioni per dar corso a cessioni di siffatta natura.



**3) I beni aziendali; 3.1 Beni immobili e mobili; 3.2 Crediti e partecipazioni; 3.3 Liquidità;**

**3.1 Beni immobili e mobili**

La ditta fallita non era (e non è) proprietaria di beni immobili ma solo di beni mobili semplici, infatti tutti gli immobili erano (e sono con riferimento a quelli rimasti alla dichiarazione di fallimento) di proprietà personale [REDACTED].

Alla data di risoluzione del concordato con contestuale dichiarazione di fallimento, residuavano da alienare la quota del 50 % di un fabbricato adibito a magazzino / fondo commerciale di 3 piani, sito in Licciana Nardi, loc. Masero Alto e identificato al fg. 54, mapp.le 522 (in proprietà al 50 %) e un fondo al piano terra adiacente a quello di cui sopra e formante con lo stesso (al solo piano terra) un unico grande vano (in assenza di pareti divisorie), identificato al fg. 54, mapp.le 520, sub. 18 (di proprietà al 100 %); per entrambi i beni, anche tenuto conto della presenza di infiltrazioni di acqua piovana e della necessità di aprire un giudizio di divisione per il bene in proprietà al 50 %, si è reso necessario un aggiornamento della perizia di stima, attualmente in corso; all'interno dell'immobile di cui al mappale 520 sono presenti alcuni vetusti beni mobili semplici (vecchi divani, residui di mobili, ecc) privi di valore di mercato, i quali saranno in ogni caso oggetto di verifica e stima da parte dei tecnici incaricati di provvedere all'aggiornamento della perizia di stima relativa ai fondi; invero residua da alienare anche terreno di circa mq 250 (in gran parte occupato anche da parcheggi pubblici che confinano con corso Europa Unita) in proprietà del 50 % del [REDACTED] (fg. 54 mapp.le 460), con sovrastanti strutture precarie a cui il precedente CTU nominato per la stima dei beni nella procedura di concordato aveva attribuito valore zero in quanto le strutture ivi giacenti



erano (e sono) totalmente abusive e i costi di demolizione erano (e sono) molto maggiori rispetto al valore di stima del terreno; all'interno di dette strutture (benché in completo stato di abbandono da diversi anni) erano e sono collocati gli uffici amministrativi della ditta composti da pochi beni mobili da ufficio e macchine elettroniche da ufficio, tutti in pessimo stato di conservazione (e non funzionanti) e già oggetto di contratto di affitto di azienda pendente alla data di deposito del ricorso alla procedura di concordato e risolto in pendenza della stessa; si tratta di 3 computer e n. 3 stampanti ad inchiostro, 2 telefoni fax, n. 6 calcolatrici, n. 2 registratori di cassa, (le macchine elettroniche da ufficio e le stampanti non sono funzionanti), n. 3 vetusti mobiletti porta documenti n. 2 vetuste scrivanie, n. 2 seggiole e n. 2 scrivanie (i beni mobili si presentano in pessimo stato di conservazione); per questi beni mobili e per la quota del terreno la curatela chiederà nel presente programma di non provvedere alla loro acquisizione all'attivo in quanto palesemente antieconomica;

Relativamente all'immobile in proprietà al 50 % è in corso l'aggiornamento della perizia di stima; tuttavia, per detto bene il CTU nominato nella procedura di concordato aveva evidenziato le seguenti difformità (anche conteggiando all'epoca circa euro 50.000,00 di costi necessari al ripristino della regolarità urbanistica e catastale):

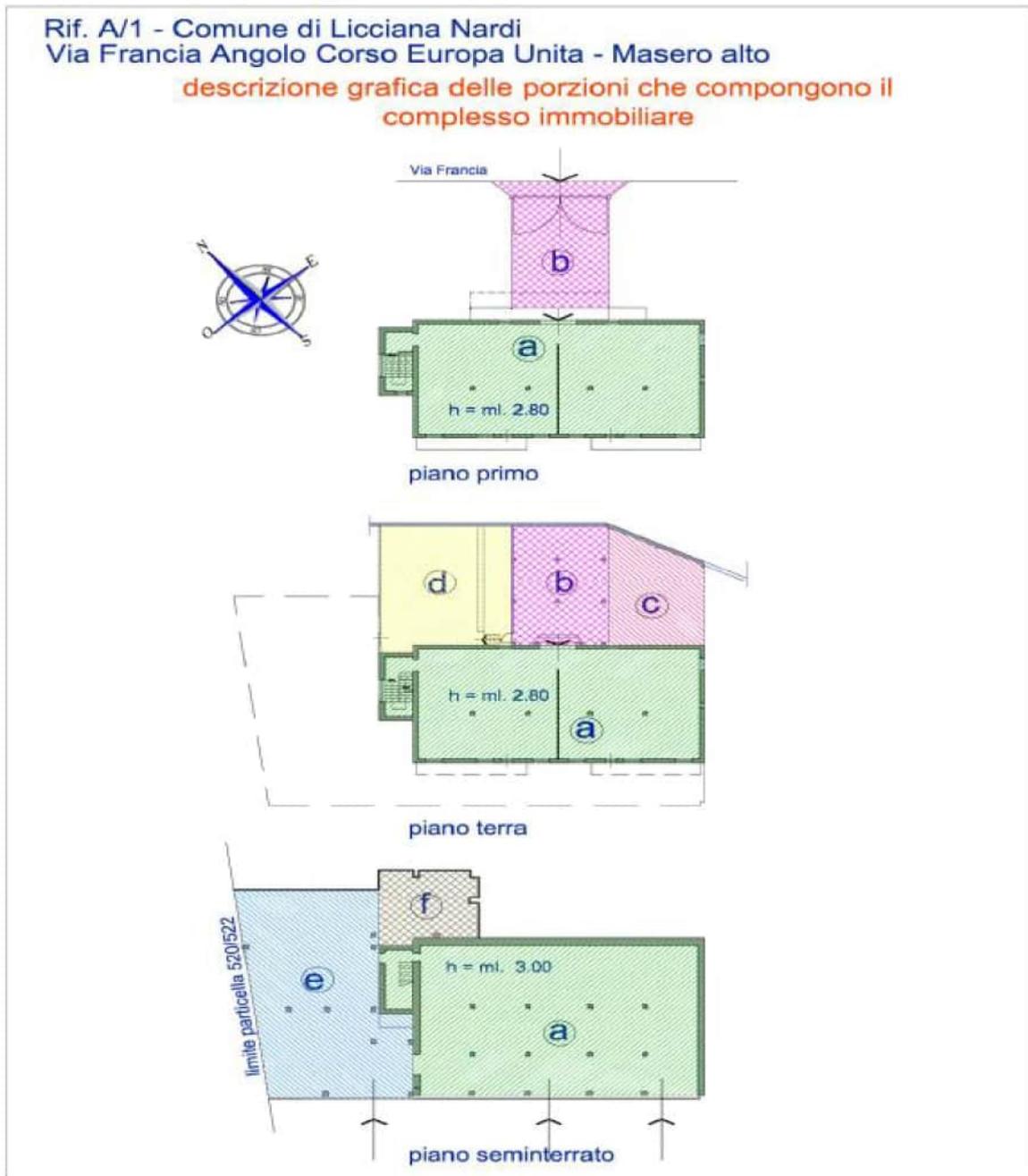
- (a) nel corpo centrale, di 2 piani fuori terra e un piano seminterrato, identificato nella planimetria dimostrativa alla lettera a): contrasto con il titolo edilizio che prevedeva la costruzione di un fabbricato residenziale plurifamiliare in sagoma mentre il bene (oggi in disuso) è stato impiegato come area espositiva con realizzazione di un'unica unità immobiliare e conseguente fusione con distribuzione degli spazi interni;
- (b) struttura in c.a. con sovrastante passerella carrabile e sottostante porticato con accesso dall'esterno al piano terra e al piano primo con passerella di collegamento da via Francia e identificata nella planimetria dimostrativa redatta dal CTU nella procedura di concordato alla lettera b



- tale fabbricato non è coperto da alcun titolo edilizio e allo stato non è sanabile e deve essere demolito;
- (c) tettoia metallica in struttura leggera collocata in adiacenza al fabbricato di cui alla lettera b lato Aulla e identificata nella planimetria dimostrativa redatta dal CTU nella procedura di concordato alla lettera c; tale fabbricato non è coperto da alcun titolo edilizio e allo stato non è sanabile e deve essere demolito;
- (d) locale adibito a magazzino in copertura leggera e appoggiato al muro di contenimento lato via Francia e al muro del fabbricato principale e vano scale sul lato sud/ovest; lo stesso è tamponato con pannelli leggeri sul lato nord/ovest e con opera in muratura sul lato sud/est; è collocato al piano terra in adiacenza al fabbricato di cui alla lettera b lato Villafranca in Lunigiana; tale fabbricato non è coperto da alcun titolo edilizio e allo stato non è sanabile e deve essere demolito;
- (e) ampliamento di fabbricato al piano seminterrato in adiacenza al fabbricato di cui alla lettera a e identificato nella planimetria dimostrativa con la lettera e; il titolo edilizio del fabbricato comprende anche la porzione di fabbricato di cui al mapp.le 520; è necessario pertanto procedere al frazionamento edilizio;
- (f) locale ricavato al piano seminterrato sottostante al fabbricato di cui alla lettera d; tale fabbricato non è coperto da alcun titolo edilizio e allo stato non è sanabile e deve essere demolito.

Per una migliore comprensione di quanto detto sopra si riporta la planimetria dimostrativa, di cui alla perizia redatta nella procedura di concordato.





Sulla quota di proprietà del fallimento sono presenti nel ventennio ante concordato, salvo se altre, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) Iscrizione di rinnovazione di ipoteca volontaria R.P. 1269 del 18/06/2005 che ricade sia sulla quota di proprietà [REDACTED] [REDACTED] detta ipoteca



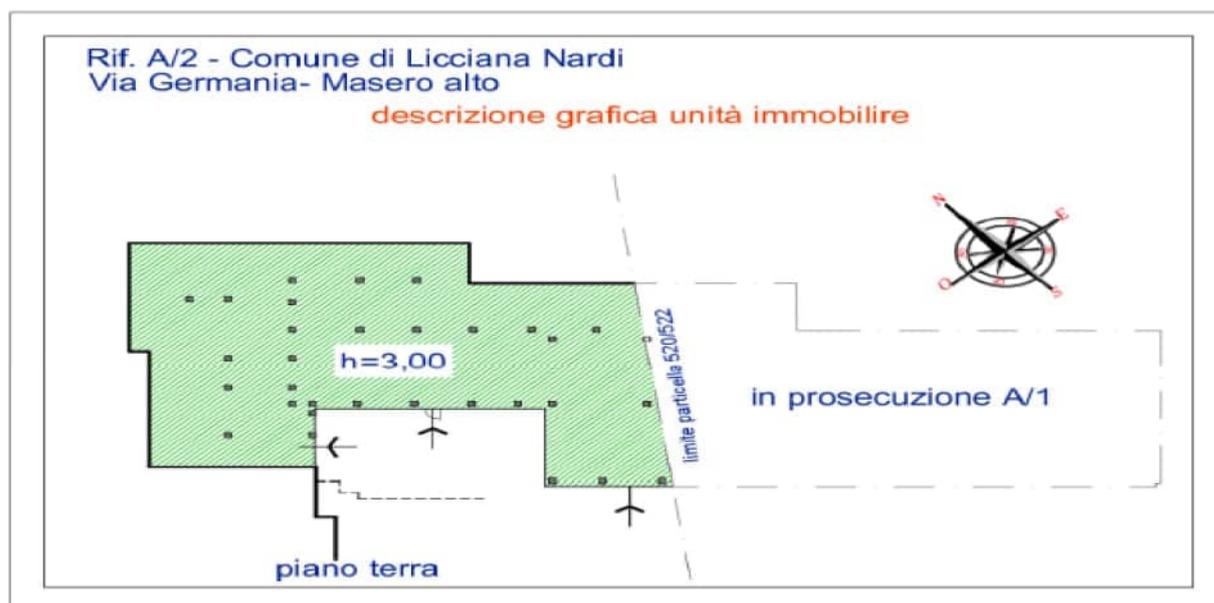
- era stata iscritta in favore dell'istituto di credito per il finanziamento a medio termine alle piccole e medie imprese, poi Banca Carige spa e infine Amco spa); il credito residuo ammontava a circa euro 80.000,00 ed è stato pagato all'interno dei piani di riparto concordatari;
- 2) Iscrizione ipoteca legale R.P. 483 del 06/03/2006 che ricade sulla quota di proprietà [REDACTED]
  - 3) Trascrizione verbale di pignoramento immobili, R.P. 4273 del 01/07/2010 che ricade sulla quota di proprietà [REDACTED];
  - 4) Iscrizione ipoteca giudiziale R.P. 114 del 01/02/2018 che ricade sulla quota di proprietà [REDACTED] (soggetto pagato in base al piano di riparto redatto in ambito con cordatario)
  - 5) Trascrizione decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo in data 10/08/20218 R.P. 5785;
  - 6) Trascrizione della sentenza dichiarativa fallimento in data 03/11/2023, R.P. 6686.

Sono presenti infiltrazioni di acqua dal tetto che è bisognoso di un rifacimento completo.

Relativamente all'immobile in proprietà al 100 % collocato in adiacenza dell'immobile in proprietà al 50 % e identificato al mapp.le 520, per il quale è in corso l'aggiornamento della perizia di stima, di seguitosi riporta la planimetria dimostrativa



## PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA



All'interno di tale immobile sono presenti vecchie rimanenze di mobili in pessime condizioni di manutenzione che a prima vista, anche se per gli stessi saranno oggetto di stima, sembrano privi di valore commerciale. Entrambi gli immobili (sia il mapp.le 520 che 522) rientrano all'interno di un condominio.

In data 16/09/2023, prima dell'intervenuta risoluzione della procedura di concordato preventivo e contestuale sentenza dichiarativa di fallimento, è stata aggiudicata all'asta la civile abitazione sita in Licciana Nardi, loc. La Cocca, via Galileo (identificata al fg. 50, mapp.le 296), al prezzo di euro 88.600,00; pochi giorni dopo un terzo, depositava allo scrivente, allora L.G., offerta migliorativa cauzionata ai sensi dell'art. 107 comma 4 l.f., che non veniva accolta e in seguito lo stesso istante depositava al G.D. istanza di sospensione di cui all'art. 108 l.f., per ingiusto prezzo di aggiudicazione; in data 16/10/2023, il Tribunale di Massa dichiarava la risoluzione del concordato e il fallimento della ditta [REDACTED]



██████████, anche se la procedura di vendita rimaneva stabile in ragione del principio di prosecuzione delle procedure; in ragione di tale richiesta in data 20/12/2023 il G.D. ha disposto, che l'aggiudicatario e l'istante ai sensi dell'art. 108 l.f., provvedessero entro il termine del 10/01/2024 (termine di scadenza per il saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario) a procedere all'intero saldo del prezzo di aggiudicazione/offerta, riservandosi all'esito di detti adempimenti ogni ulteriore provvedimento con aggiornamento dell'udienza al giorno 11.01.2024 ore 09.30, che si sarebbe tenuta da remoto in videoconferenza, per la verifica dell'attuazione di quanto sopra disposto e per i provvedimenti conseguenti; allo stesso tempo l'istante ai sensi dell'art. 108 l.f. proponeva reclamo avverso il predetto decreto sull'assunto che si sarebbe dovuta indire una nuova gara, nei medesimi termini e condizioni così come previsti nell'originario bando d'asta, tra il provvisorio aggiudicatario e i nuovi offerenti, non potendosi ritenere l'aggiudicazione definitiva. All'udienza dell'11/01/2024:

- a) il legale dell'istante ai sensi dell'art. 108 l.f. ha chiesto in prima istanza l'apertura della gara;
- e) il legale degli eredi ██████████ costituiti in giudizio, si sono associati alla richiesta dell'istante ai sensi dell'art. 108 l.f.;
- f) il legale dell'aggiudicatario ha chiesto che il bene fosse definitivamente trasferito allo stesso avendo questi provveduto al saldo del prezzo;
- g) a seguito di tale richiesta da parte del legale dell'aggiudicatario, l'avvocato dell'istante art. 108 l.f., ha osservato che l'aggiudicatario era decaduto in quanto avrebbe dovuto versare anche le spese di trasferimento nei termini indicati nel bando di vendita.

Il Giudice all'esito dell'udienza si è riservato e la riserva allo stato non è ancora stata sciolta.

Nel pomeriggio dell'11/01/2024, il legale dell'offerente in aumento ha ulteriormente rafforzato la richiesta di decadenza dell'aggiudicatario per ██████████



i medesimi motivi già dedotti in udienza con pec inviata alla curatela, mentre in data 12/01/2024 veniva notificato il reclamo avverso al provvedimento del G.D. del 20/12/2023 e il decreto di fissazione udienza davanti al collegio, da parte del legale dell'offerente in aumento e istante ai sensi dell'art. 108 lf.; l'udienza dinanzi al collegio, in cui si è costituita anche la curatela, si è tenuta in data 20/02/2024; il collegio investito del reclamo ha revocato in toto il provvedimento del GD del 20/12/2023 sull'assunto che la disciplina sull'offerta migliorativa prevede che, quantomeno, il terzo e l'aggiudicatario svolgano una gara competitiva con rilanci, in difetto della quale non è possibile che gli stessi siano chiamati a versare l'intero saldo prezzo; il Tribunale ha compensato le spese di giudizio ma su questo specifico punto l'istante art. 108 lf, ha proposto reclamo in corte di Appello, sostenendo che le parti soccombenti (fallimento e aggiudicatario) avrebbero dovuto essere condannate a rifondere le spese di giudizio; la curatela è stata autorizzata a costituirsi nel predetto reclamo al fine di contestare tali richieste e di verificare l'iter giudiziario in quanto si potrà sciogliere la riserva di cui al verbale in data 11/01/2024 solo a seguito della definitività del decreto del Tribunale di Massa del 06/03/2024.

Fermo, quanto sopra, allo stesso tempo l'istante art. 108 l.f., ha ribadito a mezzo di altre due pec la richiesta di dichiarazione di decadenza dell'aggiudicatario provvisorio, sull'assunto che questi avrebbe dovuto saldare non solo il saldo prezzo ma anche le spese per il trasferimento nei termini previsti nel bando.

Al fine di decidere la sorte di tale aggiudicazione e conseguentemente provvedere allo scioglimento della riserva assunta dal G.D. all'udienza dell'11/01/2024, si dovrà attendere l'esito del reclamo in corso in corte di Appello, nel quale anche l'aggiudicatario provvisorio potrebbe spiegare domande riconvenzionali.

Relativamente alla civile abitazione non è necessaria l'aggiornamento della perizia di stima in quanto il bene era stato aggiudicato al 4°



esperimento di vendita, con notevole ribasso rispetto al prezzo di stima iniziale; per tale bene, qualora a seguito dello scioglimento della riserva assunta dal GD in data 11/01/2024 fosse revocata l'aggiudicazione, si provvederà alla messa in vendita alle condizioni che verranno successivamente precisate con una offerta ammissibile pari all'importo offerto dall'offerente in aumento (anche istante ai sensi dell'art. 108 lf), ovvero euro 106.500,00, mentre il prezzo di base di asta sarà maggiorato del 25 %.

### **3.2 Crediti**

Come già detto, l'unico attivo rimanente alla data di risoluzione del concordato era costituito dai beni immobili (di cui per la civile abitazione era ed è – fermo restando quanto già riferito – pendente l'aggiudicazione provvisoria anche se è stata depositata istanza di revoca della stessa), da pochi vetusti beni mobili. Tuttavia, gli eredi ██████████ accettanti con beneficio di inventario, avevano formulato reclamo avverso alla sentenza dichiarativa di fallimento che è però stata respinta dalla corte di Appello con la condanna degli stessi a rifondere le spese legali alla procedura fallimentare per un importo di euro uro 4.153,71 (importo al netto dell'IVA che rappresenta per la procedura una mera partita di giro).

Per tale importo è già stato richiesto agli stessi di provvedere al pagamento che allo stato non è avvenuto.

Per quanto sopra, verrà conferito l'incarico all'avv. ██████████ di promuovere il recupero del credito anche tenuto conto che si potrà agire direttamente su quello che fra i n. 5 eredi soccombenti sia maggiormente patrimonializzato.

### **3.3 Liquidità**

La liquidità presente sul conto corrente della procedura fallimentare è pari ad euro 173.130,30, di cui euro 88.600,00 sono riferiti all'importo



(cauzione e saldo prezzo) rimesso dall'aggiudicatario provvisorio della civile abitazione per cui pende istanza di revoca; pertanto, l'attivo liquido effettivo potrebbe ridursi di detto ultimo importo (riducendosi così ad 84.530,30), anche se rientrerebbe all'interno della procedura il bene immobile oggetto di aggiudicazione provvisoria; infatti, a parere dello scrivente la cauzione non potrebbe, per questo specifico caso, essere trattenuta in quanto il mancato trasferimento non è dipeso da colpa imputabile all'aggiudicatario

#### 4) Liquidazione dei beni immobili e mobili;

**Bene immobile identificato al fg. 54, mappale 520 sub 18 e vetusti beni mobili ivi giacenti (in proprietà al 100 %)**

Detto bene verrà posto in vendita alle seguenti condizioni:

- I. La vendita avverrà con **modalità sincrona telematica pura**;
- II. La vendita sincrona telematica avverrà dinanzi al curatore e dovrà tenersi presso il Tribunale di Massa, piazza A. De Gasperi n° 1, sala udienze civili, piano 1° (Palazzo di Giustizia) o altra disponibile nel giorno e nell'ora che saranno indicati direttamente nell'avviso di vendita ed individuati in base al calendario delle vendite in uso presso il Tribunale;
- III. Il primo esperimento di vendita (considerando sia l'immobile che i beni mobili ivi giacenti) dovrà tenersi entro 180 GG dal rilascio dell'esecutività del programma di liquidazione o dal rilascio dell'autorizzazione alla vendita qualora il G.D. si riservi di autorizzare i singoli atti di liquidazione conformi al programma medesimo (o nella prima data disponibile successiva a tali termini in



assenza di disponibilità di date di vendita in relazione al calendario delle vendite in uso presso il Tribunale); tuttavia, se la perizia di stima che è in fase di aggiornamento non fosse ancora depositata nel fascicolo di cancelleria alla data del rilascio dell'esecutività del programma di liquidazione o di autorizzazione del singolo atto conforme allo stesso, allora il termine dei 180 gg. per dar corso al primo esperimento di vendita decorrerà dalla data del deposito della perizia di stima nel fascicolo telematico di cancelleria;

- IV. Il prezzo base di asta sarà pari al Valore di Immediato Realizzo come periziato dal CTU nominato nella procedura di fallimento per il l'aggiornamento della perizia di stima; sarà possibile presentare offerte "cosiddette ammissibili" in una percentuale non inferiore al 75 % del prezzo base di asta di volta in volta pubblicizzato (ad esempio se il prezzo base di asta per l'esperimento di vendita n. X è pari ad euro 100,00, l'offerta ammissibile al di sotto della quale la stessa non potrà essere ritenuta valida è pari ad euro 75,00);
- V. L' offerta di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositati, entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita (termine per la formulazione delle offerte con avente scadenza sempre in un giorno non festivo);
- VI. L'offerta dovrà essere compilata telematicamente tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dal portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) dalla scheda del lotto in vendita (in ogni caso si precisa che Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche");
- VII. '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 ultima 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).

VIII.

li interessati a partecipare all'asta - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile, anche a norma dell'art 579 cpc.

1)

'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.

G

L



2)

S

e l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono), il presentatore cpc 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, la procura notarile deve essere allegata all'offerta telematica;

3)

N

ell'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.

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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l’offerta e restituito dal sistema, pena l’alterazione dello stesso e l’invalidazione dell’offerta.



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

IX.

'OFFERTA DI ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

✓

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.

✓

e 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;

✓

e 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;

✓

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;
- ✓ L
- 'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato (munito di procura notarile), a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc;
- ✓ L
- 'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- ✓ L
- 'anno ed il numero di ruolo della procedura;
- ✓ i
- Il numero, o altro dato identificativo del lotto per cui si presenta domanda;
- ✓ l
- 'indicazione del referente della procedura;
- ✓ L
- a data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- ✓ l
- Il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- ✓ i
- Il termine per il versamento del saldo prezzo (detto termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale) 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, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni, decorrenti dalla data di aggiudicazione;
- ✓ L
- 'importo versato a titolo di cauzione;



- ✓ L  
a 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;
- ✓ I  
Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- ✓ L  
'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste. (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);
- ✓ L  
'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- X. A  
LL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI
- ✓ C  
opia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, del soggetto presentatore e dell'avvocato che offre per persona da nominare;
- ✓ C  
opia della procura notarile rilasciata in favore



- dell'Avvocato sia che questi partecipi come presentatore che per persona da nominare;
- ✓ L
- a 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;
- ✓ S
- e 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 del 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;
- ✓ S
- e il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- ✓ S
- e il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese, visura camerale, ecc..) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera; copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del/i legale/i rappresentante/i;
- ✓ S
- e 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 d'identità e copia del codice fiscale di tutti gli offerenti;

✓

a richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione anche direttamente a mani del Notaio Rogante;

L

✓

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, il bollo in originale dovrà essere consegnato alla curatela;

L

✓

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); tuttavia, anche in mancanza di tale dichiarazione l'aggiudicatario potrà avvalersi di tale modalità di saldo prezzo;

L

## XI. 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 attualmente in essere presso il Biper Banca spa, al seguente IBAN:



IT73C0538713602000047286785 (nel caso in cui l'IBAN cambi nel corso del tempo verrà indicato nel bando di vendita il nuovo IBAN; cosa analoga si verificherà nel caso in cui venga sostituita la banca in cui il conto della procedura è stato aperto).

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

Il bonifico, con causale " CAUZIONE LOTTO N. (indicare il numero del lotto) - Tribunale di Massa – RF 7/2023 ", 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 delibazione sulle stesse, 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 da eseguirsi nel termine (non perentorio) di trenta giorni lavorativi, con la precisazione che-nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara-il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

Per l'offerente, l'offerta presentata è irrevocabile.

## XII. ESAME DELLE OFFERTE

- ✓ L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati;
- ✓ La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata



del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)., accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 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

- ✓ Il Professionista procederà ad avviare la gara telematica con modalità SINCRONA;
- ✓ 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;
- ✓ Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno;
- ✓ In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo



di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio sia in misura pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00 sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00;

- ✓ La gara 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;
- ✓ Alla conclusione della gara, il curatore procederà all'aggiudicazione provvisoria 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:

- ✓ anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente (ciò significa che questi abbia correttamente versato la cauzione, compilato e inoltrato la domanda telematica e che la stessa sia stata accettata e ammessa a partecipare all'asta), l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;



- ✓ nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del 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 della procedura (msf72023@efipec.it);
- ✓ nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, 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 eseguite le verifiche e riscontrata la correttezza della procedura è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- ✓ il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

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

- ✓ 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 formulerà istanza per essere autorizzata a rinunciare alla vendita degli stessi per antieconomicità;

- ✓ 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;

### XIII. SALDO PREZZO, IVA, IMPOSTE, 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 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 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), 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; 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.

#### XIV. 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, LF 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.

Le spese per la cancellazione dei gravami pregiudizievoli e quelle relative alla materiale presentazione della richiesta di cancellazione ai competenti uffici, sono a carico e di competenza dell'aggiudicatario. Il curatore si limiterà a rimettere all'aggiudicatario il solo decreto che autorizza le cancellazioni.

#### XV. DOCUMENTAZIONE DA RIMETTERE AL CURATORE A CURA DEL NOTAIO

Il Notaio dovrà rimettere alla curatela, copia dell'atto notarile di trasferimento con le annotazioni dell'avvenuta registrazione presso l'Agenzia delle Entrate e presso la ex Conservatoria dei Registri.

#### XVI. 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](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistegiudiziarie.it](http://www.rivistegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [WWW.TRIBUNALEMASSA.IT](http://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](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://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 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, tel. 0585/488132.

## XVII. ULTERIORI AVVERTENZE

- ✓ 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, recapito: 0585 488132;
- ✓ le spese di liberazione e sgombero dell'immobile dai beni mobili ivi giacenti e ogni altra spesa connessa saranno di competenza dell'aggiudicatario che nulla potrà pretendere dalla procedura;
- ✓ In ogni caso, ad esclusive spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo presenti all'interno degli immobili oggetto di vendita al momento della consegna;



- ✓ 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;
- ✓ La curatela dovrà eseguire le notifiche di cui all'art. 107, comma 3, L.F., di ogni avviso di vendita;
- ✓ 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.;
- ✓ Nella vendita troverà applicazione l'art. 108, comma 1, l.f; in relazione al quale il Giudice Delegato può sospendere la vendita su istanza del soggetto fallito, 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; gli effetti della sospensione si verificheranno solo al momento di emissione del decreto da parte del G.D., pertanto, la semplice richiesta di sospensione non interrompe il decorso dei termini per provvedere al saldo del prezzo, dell'IVA (se dovuta), delle spese, delle imposte e alla stipulazione dell'atto notarile di trasferimento nei termini e modalità indicate nel presente programma di liquidazione; relativamente al potere di sospensione della vendita di cui all'art. 107 l.f comma 4, la curatela (anche allineandosi con il CCII che non lo prevede più) dichiara fin da ora che non si avvarrà di detto potere con la conseguenza che per ciò che attiene alla curatela l'aggiudicazione sarà definitiva;
- ✓ 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;

Il curatore precisa inoltre che:



- 1) 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;
- 2) non viene data nessuna garanzia in relazione alla conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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;



- 7) 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.), l'A.E 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;
- 8) Tutte le spese, nessuna esclusa, necessarie per rendere possibile il trasferimento dei beni sono a carico dell'aggiudicatario;
- 9) 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)
- 10) 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.

**Bene immobile identificato al fg. 54, mappale 522 (in proprietà al 50 %)**

Il predetto bene risulta essere di proprietà del fallimento per la sola quota del 50 %, con la conseguenza che le soluzioni per promuovere la liquidazione della quota a disposizione della curatela sono:

1)

V

endita della sola quota con procedura competitiva; si tratta di una scelta che normalmente non viene seguita, poiché la collocazione della quota sul mercato normalmente produce modesti risultati in ragione della sua scarsa appetibilità. Di questo ha consapevolezza lo stesso legislatore, che all'art. 600 c.p.c. dispone che in caso di pignoramento di quota si procede alla vendita della stessa solo quando è possibile ritenere che il prezzo di vendita sarà pari o superiore al valore di stima;

2)

A

ltra soluzione è quella di procedere, in accordo con gli altri comproprietari, ad una separazione in natura, attraverso un contratto di scioglimento della comproprietà e l'esecuzione degli eventuali interventi necessari a frazionare l'unico immobile; tale scelta alla luce della struttura dell'immobile, dello stato di conservazione, dei diversi abusi edilizi, dei costi e delle % delle quote di proprietà (50 % fallimento mentre il restante 50 % e di



proprietà in quote paritarie di n. 3 soggetti), non sembra perseguibile;

3)

A

pertura del Giudizio di divisione ai sensi dell'art. 600 cpc dinanzi al Tribunale preceduto da un tentativo di mediazione al fine di valutare possibili soluzioni transattive da sottoporre all'autorizzazione degli organi della procedura.

La curatela ritiene che l'unica soluzione per poter promuovere la vendita della quota sia quella di cui al punto 3, ovvero l'apertura del giudizio di divisione di cui all'art. 600 cpc e ss, preceduto da una procedura di mediazione civile (peraltro, obbligatoria). L'incarico per il compimento di tali attività verrà affidato all'Avv. Gianni Tognoni, TGNGNN70L31B832B, che avendo già difeso la procedura in altri casi ha ormai un'ampia conoscenza dei fatti e degli accadimenti. Relativamente alla mediazione non trattandosi di un giudizio non servirà l'autorizzazione di cui all'art. 25 comma 6, lf, che verrà richiesta solo nel caso in cui per qualsivoglia motivo la mediazione non vada a buon fine.

**Bene immobile identificato al fg. 50, mapp.le 296 (in proprietà al 100 % e allo stato oggetto di aggiudicazione provvisoria anche se pende istanza per la richiesta di decadenza dell'aggiudicatario)**

Allo stato per detto bene è pendente aggiudicazione provvisoria, con richiesta di dichiarazione di decadenza della stessa da parte dell'offerente in aumento (anche istante ai sensi dell'art. 108 lf) e con pendenza in corte di appello del reclamo avverso il decreto del Tribunale di Massa che aveva revocato il decreto del GD del 20/12/2023.



Le questioni di cui sopra, sono state oggetto di discussione anche dinanzi al GD all'udienza in data 11/01/2024, all'esito della quale il Giudice si è riservato; la riserva allo stato non è stata ancora sciolta anche alla luce del reclamo pendente in corte di appello.

Allo stato, pertanto, in difetto dello scioglimento della riserva assunta e della definitività della questione (revoca aggiudicazione e fissazione di nuovo esperimento di vendita / conferma dell'aggiudicazione provvisoria con apertura della gara fra l'istante di cui all'art. 108 l.f. e l'aggiudicatario provvisorio, conferma aggiudicazione e conseguente respingimento dell'istanza di sospensione e di decadenza dell'aggiudicatario) non è possibile procedere alla messa in vendita della civile abitazione.

All'esito della decisione in corte di appello e dello scioglimento della riserva assunta dal GD, la curatela provvederà ad inviare (a mezzo pec o raccomandata AR), all'aggiudicatario (anche presso il legale domiciliatario), all'istante art 108 l.f. (anche presso il legale aggiudicatario), ai creditori ammessi al passivo e ai creditori tardivi da analizzare (a mezzo della pec indicata in domanda di ammissione), agli eredi Camaiora (a mezzo raccomandata AR o pec presso il legale domiciliatario), al fine del decorso dei termini per la presentazione di eventuali reclami.

Parimenti, al fine di evitare di dover presentare una integrazione al programma di liquidazione nel caso in cui l'aggiudicazione venga dichiarata decaduta, la curatela divenuto definitivo il provvedimento di revoca provvederà alla messa in asta dell'immobile alle condizioni che seguono:

- I. La vendita avverrà con **modalità sincrona telematica pura**;
- II. La vendita sincrona telematica avverrà dinanzi al curatore e dovrà tenersi presso il Tribunale di Massa, piazza A. De Gasperi n° 1, sala udienze civili, piano 1°



- (Palazzo di Giustizia) o altra disponibile nel giorno e nell'ora che saranno indicati direttamente nell'avviso di vendita ed individuati in base al calendario delle vendite in uso presso il Tribunale
- III. Il primo esperimento di vendita dovrà tenersi entro 180 GG dal rilascio dell'autorizzazione alla vendita rilasciata dall G.D. (o nella prima data disponibile successiva a tale termine in assenza di disponibilità di date di vendita in relazione al calendario delle vendite in uso presso il Tribunale);
  - IV. Il primo esperimento di vendita nella procedura fallimentare dovrà tenersi al prezzo base di asta pari ad euro 142.000,00 e offerta ammissibile pari ad euro 106.500,00 (ovvero pari all'offerta di cui all'art. 107 comma 4 lf, formulata dall'offerente in aumento, che, benché non accolta, è stata comunque alla base anche della successiva istanza di sospensione di cui all'art. 108 l.f.);
  - V. L' offerta di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositati, entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita (termine per la formulazione delle offerte con avente scadenza sempre in un giorno non festivo);
  - VI. L'offerta dovrà essere compilata telematicamente tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dal portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) dalla scheda del lotto in vendita (in ogni caso si precisa che Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche");
  - VII. 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 ultima 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).

VIII. Gli interessati a partecipare all'asta - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile, anche a norma dell'art 579 cpc.

4)

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.

5)

e l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non



coincidono), il presentatore cpc 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, la procura notarile deve essere allegata all'offerta telematica;

6)

ell'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.

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 [offertavp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertavp.dgsia@giustiziacert.it). Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

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

IX. L'OFFERTA DI ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:



- ✓ I  
I 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.
- ✓ S  
e 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;
- ✓ S  
e 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;
- ✓ I  
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;
- ✓ L  
l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare,



- ma solo da un avvocato (munito di procura notarile), a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc;
- ✓ L
- 'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- ✓ L
- 'anno ed il numero di ruolo della procedura;
- ✓ i
- Il numero, o altro dato identificativo del lotto per cui si presenta domanda;
- ✓ l
- 'indicazione del referente della procedura;
- ✓ L
- a data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- ✓ l
- Il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- ✓ i
- Il termine per il versamento del saldo prezzo (detto termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale) 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, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni, decorrenti dalla data di aggiudicazione;
- ✓ L
- 'importo versato a titolo di cauzione;
- ✓ L
- a 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;



- ✓ I codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; I
- ✓ '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); L
- ✓ 'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste. L
- X. ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI
- ✓ opia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, del soggetto presentatore e dell'avvocato che offre per persona da nominare; C
- ✓ opia della procura notarile rilasciata in favore dell'Avvocato sia che questi partecipi come presentatore che per persona da nominare; C
- ✓ a 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 L



- codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- ✓ S
- e 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 del 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;
- ✓ S
- e il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- ✓ S
- e il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese, visura camerale, ecc..) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera; copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del/i legale/i rappresentante/i;
- ✓ S
- e 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 d'identità e copia del codice fiscale di tutti gli offerenti;
- ✓ L
- a richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o



“prezzo valore”) stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione anche direttamente a mani del Notaio Rogante;

✓

'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, il bollo in originale dovrà essere consegnato alla curatela;

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); tuttavia, anche in mancanza di tale dichiarazione l'aggiudicatario potrà avvalersi di tale modalità di saldo prezzo;

L

## XI. 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 attualmente in essere presso il Biper Banca spa, al seguente IBAN: IT73C0538713602000047286785 (nel caso in cui l'IBAN cambi nel corso del tempo verrà indicato nel bando di vendita il nuovo IBAN; cosa analoga si verificherà nel caso in cui venga sostituita la banca in cui il conto della procedura è stato aperto).

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

Il bonifico, con causale “ CAUZIONE LOTTO N. (indicare il numero del lotto) - Tribunale di Massa – RF 7/2023 ”, 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 delibazione sulle stesse, 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 da eseguirsi nel termine (non perentorio) di trenta giorni lavorativi, con la precisazione che-nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara-il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

Per l'offerente, l'offerta presentata è irrevocabile.

## XII. ESAME DELLE OFFERTE

- ✓ L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati;
- ✓ La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)., accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 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

- ✓ Il Professionista procederà ad avviare la gara telematica con modalità SINCRONA;
- ✓ 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;
- ✓ Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno;
- ✓ In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio sia in misura pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00 sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00



e sino ad euro 500.000,00; ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00;

- ✓ La gara 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;
- ✓ Alla conclusione della gara, il curatore procederà all'aggiudicazione provvisoria 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:

- ✓ anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente (ciò significa che questi abbia correttamente versato la cauzione, compilato e inoltrato la domanda telematica e che la stessa sia stata accettata e ammessa a partecipare all'asta), l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- ✓ nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del 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 della procedura (msf72023@efipec.it);

- ✓ nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15 primo comma, D.M. n° 32/2015, 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 eseguite le verifiche e riscontrata la correttezza della procedura è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- ✓ il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

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

- ✓ 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 potrà 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 formulerà istanza per essere autorizzata a rinunciare alla vendita degli stessi per antieconomicità;

- ✓ 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;

### XIII. SALDO PREZZO, IVA, IMPOSTE, 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 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 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), 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; 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.

#### XIV. 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, LF 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.

Le spese per la cancellazione dei gravami pregiudizievoli e quelle relative alla materiale presentazione della richiesta di cancellazione ai competenti uffici, sono a carico e di competenza dell'aggiudicatario. Il curatore si limiterà a rimettere all'aggiudicatario il solo decreto che autorizza le cancellazioni.

#### XV. DOCUMENTAZIONE DA RIMETTERE AL CURATORE A CURA DEL NOTAIO

Il Notaio dovrà rimettere alla curatela, copia dell'atto notarile di trasferimento con le annotazioni dell'avvenuta registrazione presso l'Agenzia delle Entrate e presso la ex Conservatoria dei Registri.

#### XVI. 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](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistegiudiziarie.it](http://www.rivistegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [WWW.TRIBUNALEMASSA.IT](http://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](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://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 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, tel. 0585/488132.

## XVII. ULTERIORI AVVERTENZE

- 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, recapito: 0585 488132;
- le spese di liberazione e sgombero dell'immobile dai beni mobili ivi giacenti e ogni altra spesa connessa saranno di competenza dell'aggiudicatario che nulla potrà pretendere dalla procedura;
- In ogni caso, ad esclusive spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo presenti all'interno degli immobili oggetto di vendita al momento della consegna;



- 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;
- La curatela dovrà eseguire le notifiche di cui all'art. 107, comma 3, L.F., di ogni avviso di vendita;
- 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.;
- Nella vendita troverà applicazione l'art. 108, comma 1, l.f; in relazione al quale il Giudice Delegato può sospendere la vendita su istanza del soggetto fallito, 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; gli effetti della sospensione si verificheranno solo al momento di emissione del decreto da parte del G.D., pertanto, la semplice richiesta di sospensione non interrompe il decorso dei termini per provvedere al saldo del prezzo, dell'IVA (se dovuta), delle spese, delle imposte e alla stipulazione dell'atto notarile di trasferimento nei termini e modalità indicate nel presente programma di liquidazione; relativamente al potere di sospensione della vendita di cui all'art. 107 l.f comma 4, la curatela (anche allineandosi con il CCII che non lo prevede più) dichiara fin da ora che non si avvarrà di detto potere con la conseguenza che per ciò che attiene alla curatela l'aggiudicazione sarà definitiva;
- 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;

Il curatore precisa inoltre che:



- 1) 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;
- 2) non viene data nessuna garanzia in relazione alla conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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;

- 7) Il locale è stato impiegato dal fallito e dalla sua famiglia già prima dell'omologa della precedente procedura di concordato; il soggetto proprietario dell'immobile è deceduto in data 30/05/2020 e il coniuge superstite, che continua ad occupare l'immobile assieme al figlio ha comunicato, che a seguito del decesso del marito ha maturato ex lege il diritto di abitazione. Ciò posto, la liberazione della civile abitazione da cose e persone, se e ove possibile tenuto conto di quanto a precedere, sarà di competenza esclusiva dell'aggiudicatario che potrà attivarsi solo successivamente alla stipula del rogito notarile; nessuna pretesa in tal senso potrà essere avanzata nei confronti della procedura; I beni mobili ivi giacenti, sono di proprietà della moglie e del figlio del soggetto in fallito; le spese di liberazione, di sgombero e ogni altra spesa connessa, saranno di competenza dell'aggiudicatario che nulla potrà pretendere dalla procedura;
- 8) 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.), l'A.E 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;

- 9) Tutte le spese, nessuna esclusa, necessarie per rendere possibile il trasferimento dei beni sono a carico dell'aggiudicatario;
- 10) 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](mailto:molendimarco@gmail.com))
- 11) 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.



## 5) Azioni giudiziali di qualunque natura, anche allo studio e comprese quelle afferenti alle liti pendenti

Allo stato non sono in corso azioni giudiziali. Tuttavia nel caso in cui gli eredi ██████████ non dovessero ottemperare alla refusione delle spese legali di cui alla sentenza della corte di Appello di Genova, per un importo di euro uro 4.153,71 (importo al netto dell'IVA che rappresenta per la procedura una mera partita di giro), verrà conferito l'incarico all'avv. ██████████ di promuovere il recupero dello stesso anche tenuto conto che si potrà agire direttamente su quello che fra i n. 5 eredi soccombenti sia maggiormente patrimonializzato.

## 6) Derelictio

Presso la struttura immobiliare completamente abusiva che si sviluppa su di un piccolo terreno di circa mq 250 (in gran parte anche occupato da parcheggi pubblici che confinano con corso Europa Unita) in proprietà del 50 % ██████████. 54 mapp.le 460), bene immobile a cui il precedente CTU nominato per la stima dei beni nella procedura di concordato aveva attribuito valore zero in quanto strutture erano (e sono) totalmente abusive e i costi di demolizione erano (e sono) molto maggiori del valore di stima del terreno; all'interno di dette strutture (benché in completo stato di abbandono da diversi anni) erano e sono collocati gli uffici amministrativi della ditta composti da pochi beni mobili da ufficio e macchine elettroniche da ufficio, tutti in pessimo stato di conservazione (e non funzionanti) e già oggetto di contratto di affitto di azienda pendente alla data di deposito del ricorso alla procedura di concordato e risolto in pendenza della stessa; si tratta di 3 computer e n. 3 stampanti ad inchiostro, 2 telefoni fax, n. 6 calcolatrici, n. 2 registratori di cassa, (le macchine elettroniche da ufficio e le stampanti



non sono funzionanti), n. 3 vetusti mobiletti porta documenti n. 2 vetuste scrivanie, n. 2 seggiole e n. 2 scrivanie (i beni mobili si presentano in pessimo stato di conservazione); per questi beni mobili e per la quota del terreno la curatela chiede di autorizzare la non acquisizione all'attivo in quanto palesemente antieconomica.

**7) Termine di inizio e di presumibile completamento dell'attività di liquidazione.**

Per quanto attiene alle tempistiche di vendita si ritiene per i beni in piena proprietà di poter completare la liquidazione entro la fine dell'anno 2025, mentre per il bene immobile in proprietà per il solo 50 % i tempi di alienazione potrebbero essere più lunghi in quanto strettamente connessi al giudizio di divisione giudiziale

**8) Secretazione.**

Non sono presenti parti da secretare.

Massa, lì 12 marzo 2024.

**Il Curatore**

Dr. Marco Molendi  
\*\* firma digitale\*\*

**Allegati:** Foto beni mobili per i quali si richiede di non procedere con la vendita.





**TRIBUNALE DI MASSA  
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI**

Fallimento n. 7/2023

**IL GIUDICE DELEGATO**

**(anche con funzione sostitutiva del comitato dei creditori, non costituito  
per l'indisponibilità dei creditori stessi)**

**Visto** il programma di liquidazione telematicamente depositato in data 12/03/2024 e qui da intendersi testualmente riportato;

**Considerato** che non è stato nominato il Comitato dei creditori per mancanza di disponibilità da parte dei creditori (ad eccezione di uno di essi);

APPROVA IL PIANO

e

SI RISERVA DI AUTORIZZARE I SINGOLI ATTI AD ESSO CONFORMI

Il Giudice Delegato  
**Dr. Alessandro Pellegri**

