



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: Autorizzazione a provvedere alla vendita dell'immobile sito in Licciana Nardi identificato al fg. 54, mapp.le 520, sub. 18 in proprietà al 100 %, in conformità a quanto statuito nel programma di liquidazione

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;
- in data 04/06/2024 è stato approvato il programma di liquidazione e la S.V. si è riservata di autorizzare i singoli atti ad esso conformi;
- rientra fra i beni di piena proprietà di [REDACTED] un fondo sito in Licciana Nardi località Masero Alto, identificato al fg. 54, mapp.le 520, sub 18 in proprietà al 100 %; detto immobile composto dal solo piano seminterrato è collocato in adiacenza dell'immobile in proprietà del fallimento per la quota del al 50 %



(identificato al mapp.le 522) e forma con questo al piano seminterrato un unico grande vano in assenza di pareti divisorie. Il bene oggetto di stima si presenta in pessime condizioni di manutenzione e presenta diversi abusi e irregolarità urbanistiche; in particolare è stata realizzata una porzione ulteriore di fabbricato contro monte di circa mq 80 in più rispetto allo stato concessionato; tale abuso non è sanabile. Tale fondo non è idoneo ad essere utilizzato come fondo commerciale e si trova all'interno di un condominio per una quota di 342,96 millesimi. Il CTU ha attribuito un valore di mercato di euro 238.000 per la quota del 100 %, ha poi determinati il valore di immediato realizzo (sottraendo sia i costi per la regolarizzazione del bene e apportando una riduzione per l'immediatezza della vendita e l'assenza di riconoscimento di vizi occulti), in euro 134.300,00 (sempre per la quota del 100 %); successivamente sono state sottratte le spese del frazionamento (stimate in euro 11.000,00), arrivando a quantificare il valore dell'intero in euro 123.000,00.

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente

PORGE ISTANZA ALLA S.V. ILL.MA

Affinchè, in conformità a quanto previsto nel programma di liquidazione approvato, voglia autorizzare la vendita del predetto immobile 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'autorizzazione alla vendita 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 prezzo base di asta sarà pari al valore di stima quantificato dal CTU, Arch. Luca Martini, in euro 123.000,00; 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 telematicamente, 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 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.



- 1) L'offerente che intenda partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta comprensiva degli allegati tramite pec ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo pec e di firma digitale.
- 2) Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono), il presentatore potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale notarile, anche se l'offerta venisse fatta per persona da nominare. La procura notarile deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine" ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15); nel caso di offerte presentate per persona da nominare, il procuratore legale rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà sciogliere la riserva entro i tre giorni successivi decorrenti dalla data di conclusione dell'asta, consegnando presso lo studio del curatore sito in Massa, via Massa Avenza 223 (nel giorno e nell'ora che saranno concordati con lo stesso curatore) la dichiarazione (in bollo da euro 16,00) attestante il nominativo del soggetto per il quale ha presentato l'offerta, i documenti di identità e codice fiscale dei soggetti aggiudicatari e dell'avvocato, la procura notarile in originale, che deve essere stata rilasciata in data antecedente al giorno fissato per la gara di asta e che lo autorizzava a partecipare all'asta per conto del soggetto per il quale scioglie la riserva. In difetto l'aggiudicazione verrà disposta direttamente in favore dell'Avvocato; In ogni caso, quindi sia nel caso di in cui il legale partecipi come presentatore che per persona da nominare, la procura notarile deve essere allegata all'offerta telematica;
- 3) Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente dovranno rilasciare procura notarile, (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che può essere allegata anche in copia per immagine" (ex art 12 comma 4 quarto periodo D.M. 32/15), a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12 comma 5 ultimo periodo. In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, (cioè a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica



utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15) sarà concretamente operativa.

Il presentatore - titolare della pec ordinaria - compilato il modulo web "Offerta Telematica", firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di "offertaintegrale.xml.p7m"). A questo punto, il modulo web "Offerta Telematica" elabora i dati inseriti dal presentatore e salva l'offerta, temporaneamente, in un'area riservata. In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. Il modulo web "Offerta Telematica" rende, quindi, disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. "offerta1234567.zip.p7m") e la invia al presentatore tramite email. Detta email contiene "URL" e chiave di accesso che consentono al presentatore di recuperare e scaricare nei "download" l'offerta telematica completa (in formato zip.p7m). Il file -in formato zip.p7m- dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

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

IX. L'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.
- ✓ se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite PEC (posta



elettronica certificata) per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- ✓ se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- ✓ 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;
- ✓ il numero, o altro dato identificativo del lotto per cui si presenta domanda;
- ✓ l'indicazione del referente della procedura;
- ✓ La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- ✓ Il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- ✓ il termine per il versamento del saldo prezzo (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;
- ✓ La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, qualora non venga fornito dall'istituto di credito il numero CRO, dovranno essere riportati i caratteri compresi dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;
- ✓ 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. ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI

- ✓ Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, del soggetto presentatore e dell'avvocato che offre per persona da nominare;
- ✓ Copia della procura notarile rilasciata in favore dell'Avvocato sia che questi partecipi come presentatore che per persona da nominare;
- ✓ La documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- ✓ Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima 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;
- ✓ Se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- ✓ Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese, 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;
- ✓ Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura notarile rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o



scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta, come specificato al punto 3 delle sopraindicate "PRECISAZIONI"; copia del documento d'identità e copia del codice fiscale di tutti gli offerenti;

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

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

La pubblicità dovrà essere richiesta dal curatore al Gruppo Edicom almeno 60 gg. prima dell'udienza deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte; il Gruppo Edicom dovrà curare gli adempimenti pubblicitari almeno 45 gg. prima dell'udienza di vendita.

Tutti gli adempimenti pubblicitari, compresa la pubblicazione sul PVP, sono curati dalla società EDISERVICE S.r.l., con sede in Rovigo, via Verdi n° 2 (tel. 0425/460355, fax 0425/461490, mail: info.massa@ediericesrl.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 colpa non imputabile all'aggiudicatario, allo stesso spetterà al massimo 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.

Massa, li 24 giugno 2024.

Il Curatore

Dr. Marco Molendi
** firma digitale**





**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)

Vista l'istanza telematicamente depositata in data 24/06/2024 e qui da intendersi testualmente riportata;

Preso atto che il programma di liquidazione è stato approvato in sostituzione del comitato dei creditori (la cui costituzione è risultata fino ad oggi oggettivamente impossibile per indisponibilità dei creditori stessi) dallo scrivente G.D., che in ogni caso si è riservato di autorizzare i singoli atti di ad esso conformi;

Considerato che per il bene di proprietà al 100 %, sito in Licciana Nardi e identificato al fg. 54, mapp.le 520, sub 18, nel programma di liquidazione è previsto di promuovere la vendita con asta telematica sincrona

AUTORIZZA

la curatela a promuovere la vendita dell'immobile sito in Licciana Nardi e identificato al fg. 54, mapp.le 520, sub 18, in conformità alle condizioni previste nel programma di liquidazione e riportate nella istanza sopra testualmente riportata e qui da intendersi testualmente riportate, partendo dal prezzo base di asta di euro 123.000,00 come stimato dal CTU, Arch. Luca Martini e con offerta ammissibile pari al 75 % del prezzo offerto; nel caso in cui l'asta vada deserta si dovranno porre in essere nuovi esperimenti di vendita alle condizioni previste nel programma di liquidazione e riportate nella presente istanza e qui da intendersi testualmente riportate.

Massa li 03.07.2024

Il Giudice Delegato
Dr. Alessandro Pellegrini

