



## **TRIBUNALE DI MASSA**

Sezione Fallimenti

Fallimento n. 36/1990

Giudice: Dott. Giulio Lino Maria Giuntoli

Curatore Fallimentare: Dott. Massimiliano Lencioni

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

### **CON GARA SINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto Dott. Massimiliano Lencioni, C.F. LNCMSM81A26B832U, con studio in Carrara, Viale XX Settembre n. 312/bis, tel. 0585784100, mail [mlencioni@studiolencioni.eu](mailto:mlencioni@studiolencioni.eu) PEC [mlencioni@pec.studiolencioni.eu](mailto:mlencioni@pec.studiolencioni.eu), nella sua qualità di Curatore Fallimentare, giusta autorizzazione del Giudice Delegato,

### **AVVISA**

Che il **giorno 20/06/2025 alle ore 09.00** presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi 1, Palazzo di Giustizia, piano 1, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

### **LOTTO UNICO**

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 66.669,00 (sessantaseimilaseicentosessantanove/00)**

**OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE):**

**EURO 50.001,75 (cinquantamilauno/75)**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 2.000,00 (duemila/00)**

## **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

### **Diritto di 1/1 di piena proprietà di:**

- A. compendio immobiliare ad uso artigianale sito in Carrara (MS), località Torano lungo la Via Carriona, sito nel lato destro del torrente Torano;
- B. terreno con sovrastanti piccole costruzioni sito in Carrara (MS), località Torano, lungo la Via Carriona, sito nel lato sinistro del fosso Torano.

Il compendio di cui alla precedente lettera A) risulta identificato al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Carrara come segue:

- Catasto Fabbricati, foglio 31, mappale 561, categoria D/1, rendita € 10.258,38;
- Catasto Terreni, foglio 31, mappale 557, qualità prato, classe 3, superficie 1.331 mq, reddito dominicale € 3,09;
- Catasto Terreni, foglio 31, mappale 558, qualità prato, classe 3, superficie 1.428 mq, reddito dominicale € 3,32;
- Catasto Terreni, foglio 31, mappale 559, qualità fu d'accert., superficie 192 mq;
- Catasto Terreni, foglio 31, mappale 560, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 2.238 mq, reddito dominicale € 1,04;
- Catasto Terreni, foglio 31, mappale 888, fabbr.diruto, superficie 12 mq;
- Catasto Terreni, foglio 31, mappale 889, qualità fu d'accert., superficie 12 mq.

Trattasi di piccolo complesso industriale, con accesso diretto da Via Carriona, già adibito a segheria per marmi, composto da un fabbricato principale con soprastante casa del custode, piazzale, modesta costruzione accessoria, oltre a terreno e piccoli fabbricati limitrofi.

Il fabbricato principale adibito a segheria si compone di due ampi vani rettangolari e due più piccoli, il tutto per una superficie di mq 330,80. L'appartamento al piano primo, già adibito a casa del custode, accessibile salendo una ripida scala posta sul lato est del fabbricato, è formato da cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, il tutto per una superficie di mq 86,72. Il fabbricato secondario, già adibito a laboratorio, risulta costituito

da un unico vano di forma trapezoidale della superficie di mq 118,08. I piccoli annessi consistono in due corpi di fabbrica tra loro adiacenti di cui uno è adibito a cabina elettrica ed uno a spogliatoio, il tutto per una superficie di mq 12,05 per la cabina elettrica e mq 15,13 per lo spogliatoio.

Il compendio comprende infine un'area circostante di circa mq 6.247 di cui mq 919 sono adibiti a piazzale e spazio di manovra dei fabbricati artigianali. La superficie rimanente, in gran parte boschiva, a causa del forte pendio risulta inutilizzabile.

Il compendio risulta allo stato abbandonato da oltre 20 anni, e quindi in stato di manutenzione pessimo, anche a causa dell'assenza di qualsivoglia forma di manutenzione.

Si fa inoltre presente che a seguito dell'alluvione del 2003 che ha colpito il Comune di Carrara, si è distaccata una frana a monte del fabbricato e lo stesso è stato dichiarato inagibile dal Comune di Carrara.

Il compendio di cui alla precedente lettera B) risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di Carrara al foglio 32:

- Mappale 496, qualità ente urbano, superficie 33 mq;
- Mappale 497, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 6.250 mq, reddito dominicale € 2,91;
- Mappale 823, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 1.416 mq, reddito dominicale € 0,66.

Trattasi di terreno con soprastanti due modesti fabbricati, di vecchia costruzione, adiacenti tra loro e posti ai bordi di Via Carriona. Il più alto è composto da due vani, per una superficie lorda di mq 49,35, già adibito a magazzino-cantina. Il più basso è composto da un unico vano per una superficie lorda di mq 35,53, anch'esso adibito a magazzino. Entrambi gli immobili si presentano in pessime condizioni.

Il terreno circostante, in gran parte boschivo, ha giacitura prevalentemente in forte pendio.

Su di una parte del mappale 823 è stato costruito nel 1980 un depuratore a cura del

Comune di Carrara, sfruttando l'unica area pianeggiante dell'intero appezzamento, di circa 720 mq. La relativa pratica di esproprio è stata approvata con delibera del Comune di Carrara del 04/09/1979 n. 1325. A seguito di autorizzazione ricevuta dalla precedente Curatrice a definire la procedura di esproprio, veniva emessa "Determinazione per cessione volontaria degli immobili occorrenti per la realizzazione di depuratore in loc. Torano, fg 23 mapp. 823" n. 13 del 31/01/2011. In tale Determinazione si dava mandato agli uffici competenti a predisporre gli atti necessari alla stipula del contratto traslativo di proprietà, ad oggi non ancora formalizzato.

### **Conformità catastale e urbanistica.**

Secondo quanto accertato dal consulente tecnico d'ufficio nel proprio elaborato, a cui si rimanda per un'analisi di dettaglio, per il complesso immobiliare oggetto di vendita di cui alla precedente lettera A) non risultano disponibili le planimetrie catastali del fabbricato distinto al mappale 561 (segheria e casa del custode), mentre non risultano censiti i fabbricati distinti al foglio 31, mappali n. 889 (spogliatoio e centrale elettrica) n. 888 (piccolo fabbricato ormai ridotto a rudere), n. 559 (laboratorio), oltre al fabbricato distinto al foglio 32 mappale n. 496 (magazzino, cantina). Anche in merito ai beni di cui alla precedente lettera B), non risulta censito il fabbricato distinto al mappale n. 496 (magazzino, cantina), né l'adiacente magazzino che insiste sul mappale n. 497.

### **Non è pertanto possibile dichiarare la conformità catastale.**

Secondo quanto accertato dal consulente tecnico d'ufficio nel proprio elaborato, a cui si rimanda per un'analisi di dettaglio, per il complesso immobiliare oggetto di vendita di cui alla precedente lettera A) non è stata rintracciata alcuna Licenza Edilizia od autorizzazione ad essi relativa presso il Comune di Carrara. Tuttavia si fa presente che la segheria, l'abitazione del custode, il laboratorio ed il magazzino sono stati realizzati in epoca anteriore al 01/09/1967. Al contrario, la cabina Enel ed il vano servizi sono stati costruiti in un periodo compreso tra il 1975 ed il 1986 (come si evince dalle aerofotogrammetrie

recuperate dal CTU). Per tali immobili, potrebbe essere presentata Domanda di Concessione in Sanatoria ai sensi dell'art. 40 L. 47/1985, tuttavia, in considerazione dei vincoli esistenti (fascia di rispetto cimiteriale, pericolosità idraulica molto elevata) si ritiene che il condono edilizio possa essere difficilmente rilasciabile. Pertanto, anche considerate le pessime condizioni di manutenzione, si considera opportuno valutarne la demolizione. Anche per il compendio identificato alla precedente lettera B) non è stata rintracciata alcuna Licenza Edilizia od autorizzazione ad essi relativa presso il Comune di Carrara. Tuttavia, in questo caso entrambi i fabbricati presenti sono stati edificati in epoca anteriore al 01/09/1967.

Non è pertanto possibile dichiarare la conformità edilizia.

Dal punto di vista urbanistico, ai sensi del Piano Strutturale adottato con Delibera C.C. n. 113 del 11/12/2009, del Regolamento Urbanistico approvato con atto di C.C. n. 64 dell'08/04/1998 e successiva Variante approvata con delibera di C.C. n. 69 del 05/08/2005 e del N.T.A. del R.U. approvate con delibera di C.C. n. 69 del 05/08/2005 e successive varianti n. 142 del 29/12/2008, n. 35 del 29/04/2011 e n. 89 del 30/09/2014, i beni di cui alle precedenti lettere A) B) sono così identificati:

- ✓ Sistema dell'alta collina e della montagna, aree a prevalente naturalità diffusa (Art. 12 del Piano Strutturale);
- ✓ Territorio aperto-aree dell'alta collina e montagna (Art. 27 NTA R.U.)

Il compendio di cui alla precedente lettera A) è inoltre sottoposto ai seguenti vincoli:

- Fascia di vincolo cimiteriale (ad eccezione dei mappali 559, 888)
- Fascia di rispetto elettrodotti, metanodotti, e attività tecnologiche (ad eccezione del mappale 560)
- Carta delle aree e pericolosità geomorfologica del P.S. – Area G4 – PFME pericolosità geomorfologica molto elevata (ad eccezione del mappale 888)
- Delibera Consiglio Regionale Toscana n. 37/2015 – integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, art. 14 della disciplina di piano e art. 12

dell'Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" (ad eccezione dei mappali 559, 888)

- Carta delle aree a pericolosità idraulica del P.S. – Area I3 – PIE Pericolosità idraulica elevata (parte del mappale 560, mappale 889).

Il compendio di cui alla precedente lettera B) è inoltre sottoposto ai seguenti vincoli:

- Carta delle aree e pericolosità geomorfologica del P.S. – Area G4 – PFME pericolosità geomorfologica molto elevata
- Delibera Consiglio Regionale Toscana n. 37/2015 – integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, art. 14 della disciplina di piano e art. 12 dell'Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici"
- Carta delle aree a pericolosità idraulica del P.S. – Area I3 – PIE Pericolosità idraulica elevata (ad eccezione del mappale 823);
- Vincolo idrogeologico L. n. 3267/2023.

Le aree boscate sono da ritenersi comunque aree tutelate per legge e sottoposte a vincolo paesaggistico.

Per modalità e costi di sanatoria si rinvia alla perizia in atti redatta dall'Arch. Eugenio Giannetti.

Confini: i beni di cui alla lettera A) confinano con fosso Torano, Via Marcognano, vecchio stradello, mappali nn. 624, 556, 554 tutti del foglio 31, s.s.a. I beni di cui alla lettera B) confinano con Via Carriona, mappali nn. 478, 479, 517 tutti del foglio 32, s.s.a.

Oneri condominiali: non esiste condominio.

Formalità pregiudizievoli. Risultano le seguenti iscrizioni:

- Trascrizione del 10/12/1986 R.P. 6391 R.G. 8475 di Domanda giudiziale – accertamento simulazione atti;
- Iscrizione del 11/03/1989 R.P. 264 R.G. 2096 di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Rep. 174 del 10/03/1989;
- Iscrizione del 24/03/1989 R.P. 321 R.G. 2472 di Ipoteca Giudiziale derivante da

Decreto Ingiuntivo, Rep. 95/89 del 24/03/1989;

- Trascrizione del 06/04/1990 R.P. 1935 R.G. 2549 di Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento, Rep. 244 del 07/03/1990.

\* \* \*

**Per i suddetti immobili si evidenzia quanto segue:**

- che per la conformità urbanistica e catastale si fa riferimento alla perizia di stima redatta dall'Arch. Eugenio Giannetti in data 16/09/2016;
- che non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili;
- che la descrizione degli immobili deve intendersi come riferita al momento di stesura della Perizia estimativa redatta dall'Arch. Eugenio Giannetti in data 16/09/2016;
- che l'immobile oggetto di vendita è da ritenersi libero da persone.

**CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- La vendita è a corpo e non a misura. Qualsivoglia differenza, anche di misura, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita 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, ad esempio, 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**, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e

che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario.

- Non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accettare il regime fiscale applicabile all'acquisto.
- Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o Iva di legge se dovuta, le imposte catastali e ipotecarie, saranno a carico del soggetto aggiudicatario.
- Eventuali spese per la rimozione e/o smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo presente sui beni oggetto di vendita al momento della consegna saranno esclusivamente a carico dell'acquirente.

## **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA**

**GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Edicom Finance S.r.l.**

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

**REFERENTE DELLA PROCEDURA: Dott. Massimiliano Lencioni**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate **entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita (il termine per la formulazione delle offerte dovrà avere come scadenza sempre un giorno non festivo).**

L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c. tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) (il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>,

sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”).

L’offerta, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta con firma digitale, ovvero 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 e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell’offerta a condizione che l’invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all’art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005.

Il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (**tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015**).

## **PRECISAZIONI**

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

1. L’offerente che intende partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono), dovrà sottoscrivere con firma digitale l’offerta di acquisto e inviare la busta tramite PEC ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo PEC e di firma digitale.
2. Se l’offerente non intende partecipare all’asta personalmente ed intende avvalersi

della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono), il presentatore ai sensi dell'art. 571 cpc potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine ex art. 12, comma 4, quarto periodo D.M. 32/15.

3. Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente dovranno rilasciare procura, redatta secondo le modalità indicate al punto 2, a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12, comma 5, ultimo periodo D.M. 32/15.

Il presentatore - titolare di 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”). 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 disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. “offerta12345.zip.p7m”). Il presentatore recupera la busta dell'offerta completa (in formato zip.p7m) tramite URL e chiave di accesso che trova al termine della compilazione dell'offerta telematica. Il file – in formato zip.p7m – dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite PEC all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) (si raccomanda di non tentare di aprire e/o manomettere in alcun modo il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta).

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

#### **L'OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO DOVRA' CONTENERE:**

- i dati identificativi del soggetto offerente, cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente

risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo del prezzo); invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

**L'offerta dovrà altresì contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- il termine per il versamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione feriale). In caso di omessa indicazione del termine, o nel caso di indicazione di un termine superiore a 120 giorni, il termine per il saldo del prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, qualora non venga fornito dall'istituto di credito il numero di CRO, dovranno essere riportati i caratteri compresi dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:**

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo),

invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;

- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- la richiesta di agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposite richieste su moduli reperibili sul sito internet [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it) (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato, scansionato ed inserito tra gli allegati all'offerta di acquisto. Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 cpc.

## **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite **bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato a “Fallimento Nuova Segazione Graniti s.r.l.”, Cod. Iban IT51Y087262450000000201513**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “**Fallimento NSG s.r.l. n. 36/1990**”, dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista 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 della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente non aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, da eseguirsi nel termine di cinque giorni lavorativi decorrenti dal rilascio della copia conforme del mandato di pagamento da parte della Cancelleria del Tribunale.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c. che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

## **ESAME DELLE OFFERTE**

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

credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta; quest’ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. 32/15.

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

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

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

- il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara telematica tra gli offerenti con modalità sincrona;
- in ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica sincrona tra gli offerenti con modalità sincrona sull’offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, anche in presenza di due o più offerte di identico importo;
- la gara avrà inizio subito dopo l’apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute;
- i rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica, tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del professionista e di tutti gli offerenti;
- le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- la gara durerà fino a quando, **trascorsi tre minuti dall’ultima offerta valida più alta**, non ne segua un’altra di importo superiore;
- alla conclusione della gara, il professionista procederà all’aggiudicazione stilando

apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà come di seguito indicato:

1. maggior importo del prezzo offerto.
2. A parità di prezzo offerto, maggior importo cauzione versata.
3. A parità di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo del prezzo.
4. A parità di termine indicato per il versamento del saldo del prezzo, priorità temporale nel deposito offerta.

Nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito nell'avviso di vendita o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure qualora si verifichi una delle condizioni previste ai sensi dell'art. 572 c.p.c. o la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, il Curatore fallimentare procederà ad effettuare nuovi esperimenti di vendita secondo le direttive di cui alla presente ordinanza e previa determinazione di un prezzo base d'asta di volta in volta inferiore del 25% a quello precedente.

**SI PRECISA:**

- che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal Professionista;
- che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale

eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

- che il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

### **SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo del prezzo (detratto di quanto già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, oppure potrà consegnare al professionista un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Fallimento Nuova Segagione Graniti s.r.l."** oppure tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita dandone esplicita comunicazione al professionista.

In tale ultimo caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Fallimento Nuova Segagione Graniti s.r.l.";** detto termine (NON soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore a 120 giorni, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare dell'IVA (se dovuta), nella misura prevista dalla legge e posta a suo carico.

L'atto di compravendita verrà stipulato a cura di Notaio scelto dall'aggiudicatario nella Provincia di Massa Carrara ed in accordo con il Curatore fallimentare. Rimangono a carico dell'aggiudicatario gli onorari notarili ed oneri connessi. Il Notaio dovrà rimettere al professionista copia dell'atto notarile di trasferimento con le annotazioni dell'avvenuta registrazione presso l'Agenzia delle Entrate e presso la Ex Conservatoria dei Registri.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita.

Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

La vendita è soggetta alle imposte di registro/Iva, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

### **CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI**

La cancellazione/restrizione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è da considerarsi a cura e spese dell'aggiudicatario, e verrà autorizzata dal Giudice Delegato successivamente alla stipula dell'atto di compravendita, previa istanza da presentarsi a cura del professionista che dovrà farsi inviare dal Notaio l'elenco dettagliato degli oneri pregiudizievoli.

Non saranno comunque oggetto di cancellazioni, salvo modifiche alle istruzioni impartite ai curatori, commissari e liquidatori, quelle che hanno ad oggetto la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo, dalle domande giudiziali ed ogni altro gravame per il quale il Giudice riterrà di non autorizzare la cancellazione.

Le spese per la cancellazione dei gravami pregiudizievoli e quelle relative alla presentazione della richiesta di cancellazione ai competenti uffici, sono a carico dell'aggiudicatario.

### **DISPONE ALTRESI'**

- che a norma dell'art. 490 c.p.c., dell'avviso di vendita dovrà essere data pubblica notizia,

**almeno 45 giorni prima dell'udienza di vendita telematica** deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte: sul "Portale delle Vendite Pubbliche", sui siti: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi servizi correlati [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it). [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e sulla relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it), su Free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e "Rivista Aste Giudiziarie ed. Lombardia" e nei servizi di pubblicità complementare: [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e servizio "Gestionale Aste";

- con la partecipazione all'asta l'aggiudicatario rinuncia ad avanzare richieste di risarcimento danni, indennizzo e simili a qualsiasi titolo e per qualsivoglia motivo;
- la regolarizzazione urbanistica degli immobili, se ed in quanto possibile, o la rimessa in pristino di quanto non regolarizzabile, rimane a totale carico e spese dell'aggiudicatario, il quale manleva la parte cedente e la procedura da qualsiasi responsabilità anche per il caso in cui la regolarizzazione urbanistica non fosse possibile e dovesse effettuare a sua cura e spese la messa in pristino;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 48/1985, come integrato dall'art. 46 DPR 380/2011, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'emissione dell'atto di trasferimento;
- la partecipazione alla vendita implica:
  - la lettura integrale della relazione peritale e successive integrazioni ed i relativi allegati;
  - l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso 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;
- che la richiesta di visionare il bene immobile nonché maggiori notizie ed informazioni, potranno essere assunte rivolgendosi al Curatore fallimentare, Dott. Massimiliano Lencioni, inviando una richiesta scritta alla mail [mlencioni@studiolencioni.eu](mailto:mlencioni@studiolencioni.eu). Si fa inoltre presente che presso il Tribunale è attivo lo SPORTELLO INFORMATIVO E DI

ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE  
"GRUPPO EDICOM SRL", operativo dalle ore 8 alle ore 12 dei giorni di martedì, giovedì e  
venerdì, recapito: 0585 488132.

Carrara, 07 marzo 2025

Il Curatore Fallimentare  
Dott. Massimiliano Lencioni