TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA

SEZIONE FALLIMENTARE

* * *

Fallimento di [redacted]

Registro Fallimenti nr. 11/2004

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Innocenti, Curatore del fallimento in epigrafe, vista l'Ordinanza di Vendita emessa dal Giudice Delegato in data 22/11/2018,

AVVISA

chiunque vi abbia interesse (eccetto il debitore) che il giorno 18 febbraio 2019, alle **ore 10,30**, avrà luogo presso il Tribunale di Massa in Piazza De Gasperi – palazzo di Giustizia, piano 1, aula udienze civili, o altra eventuale, la

VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Prezzo base: Euro 20.000,00
Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 15.000,00
Descrizione del bene: trattasi di terreno di natura boschiva con prevalenti piante di pino, della superficie catastale di mq. 27.934, situato sulle colline del Candia, distante circa 2,5 km. dal centro cittadino di Mirteto, quasi sul confine col territorio del Comune di Carrara.
Il terreno è identificabile come segue:

- Identificazione catastale: Ufficio del Territorio di MS Comune di Massa fg. 58 particella n.26 qualità Bosco Misto cl.2 di mq. 27.934 rd-€ 21,64 ra-€ 4,33 loc. Piana Maggio. A giusta ditta catastale: [redacted] proprietà per 1000/1000.
- A confini: fg.58 mappali 25-197-199-1323-5-4.
- Provenienza: L'immobile è pervenuto alla [redacted] per atto di compravendita mediante scrittura privata autenticata del Notaio Ricci G. Batta di Massa del 14.10.1982 rep. 285526 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MS il 20.10.82 al n. 5915 del reg. part..

L'immobile che è stato oggetto di stima da parte del perito Geom. Maurizio Barotti come da perizia depositata il 12 giugno 2007; il tecnico ha rilevato che il bene in questione è privo di accesso carrabile e pedonale.

Sugli immobili gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca Giudiziale – iscritta RG n° 2173 n° 358 del 06.09.2013; a favore [redacted]
- Sentenza dichiarativa di fallimento – trascritta RG n° 9991 RP n° 7591 del 02.11.2018; a favore della massa dei creditori del fallimento di [redacted]

Per una migliore descrizione anche relativa allo stato dei luoghi, per la situazione e destinazione per le eventuali difformità urbanistiche, per la situazione catastale, per le modalità di accesso agli immobili e per lo stato di occupazione degli stessi si fa riferimento alla perizia di stima del geometra Maurizio Barotti depositata gli atti e relativi allegati.

La vendita sarà effettuata con le modalità della vendita senza incanto secondo le seguenti condizioni:

1) ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene posto in vendita, personalmente o, nel caso non intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile il quale parteciperà alla vendita "per persona da nominare"; le offerte di acquisto, una volta presentate, non potranno più essere rinunciate;

2) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del curatore fallimentare (Carrara Viale Galileo Galilei n. 27/a) entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara, previo appuntamento; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente, previo appuntamento;

3) sulla busta deve essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione (né il nome delle parti, né il numero di ruolo della procedura etc..) deve essere apposta sulla busta, pena l'esclusione dalla vendita. Nel caso in cui vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare;

4) l'offerta dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione, in bollo, contenente:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile posto in vendita, il quale dovrà anche personalmente presentarsi all'udienza fissata per la deliberazione sull'offerta, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare"; se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; in caso di domanda presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; se l'offerente è minorenne la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

b) il lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale è stata proposta l'offerta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

d) il termine ed il modo di versamento del saldo del prezzo nonché degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine non potrà essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termi-

ne più breve; circostanza questa che sarà valutata dal curatore o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;

e) l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché della presente ordinanza di vendita;

f) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché assegno circolare intestato a: 'Fallimento N. 11/2004 Tribunale Massa', di un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. L'offerente può anche versare una cauzione più alta.

5) L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.

In caso di mancata presentazione e qualora l'offerta sia la sola presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

6) Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza e all'ora sopra detti:

in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente non potrà essere inferiore: ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino ad 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 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. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si dispone la vendita a favore del migliore offerente; in caso di offerte del medesimo valore, si aggiudica il bene a favore di colui che abbia prestato la cauzione più alta; in caso di cauzioni del medesimo importo, si aggiudica a favore di colui che abbia indicato il minor termine di pagamento per il versamento del saldo-prezzo; in caso sia indicato un medesimo termine per il pagamento, si aggiudica il bene a favore dell'offerente che abbia depositato per primo la busta contenente l'offerta.

7) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, e gli oneri, diritti e spese di vendita, entro il termine indicato in offerta e, comunque entro giorni 60 dall'aggiudicazione stessa. Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a: 'Fallimento N. 11/2004 Tribunale Massa'.

Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il curatore fallimentare disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata da coloro che non si sono resi aggiudicatari. In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, di cui il professionista darà immediato avviso al giudice delegato, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 c.p.c..

8) Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e

salvo conguaglio, dal curatore fallimentare, da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità sopra indicate per il saldo prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si dà atto che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (come da perizia che s'intende qui trascritta), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 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, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, e/o alla disciplina di cui all'art. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini rispettivamente stabiliti nei predetti articoli;
- in merito alla destinazione urbanistica del terreno si fa rinvio a quanto indicato nella perizia del geometra Maurizio Barotti e relativi allegati, depositata in atti, nonché al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Massa il 13.11.2018, anch'esso contenuto in atti.

Salvo quanto espressamente modificato dal presente avviso, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari", in vigore presso il Tribunale di Massa Carrara, consultabili presso il Curatore Fallimentare ovvero su rete internet, all'indirizzo: www.asteannunci.it. In ogni caso, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Si dà atto che della vendita verrà data pubblica notizia:

a) sul **portale del Ministero della Giustizia**, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche"

b) sui siti: **www.asteannunci.it** (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 e già predisposto per interoperare con il portale vendite del Ministero di Giustizia previsto dal DM 31/10/2006 e secondo le modalità operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti fornite dal DGSIA, oltre che in possesso dei requisiti per l'iscrizione nell'elenco ministeriale dei gestori delle vendite telematiche immobiliari e mobi-

liari in conformità delle regole tecnico - operative stabilite con decreto ministeriale del 26 febbraio 2015, n. 32) e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - **www.asteavvisi.it** - **www.rivistaastegiudiziarie.it** e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa **www.tribunalemassa.it**;

c) a scelta su uno dei seguenti **quotidiani** con le seguenti modalità:
"La Nazione" nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
"Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa, relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00.
d) su **free press** "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" free press "Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia" dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali della Lombardia editi e distribuiti da Ediservice Srl.

e) inoltre, con riferimento alle vendite con prezzo base di valore superiore ad € 50.000,00 nei seguenti servizi di pubblicità complementare:

- scheda informativa su "Canale Aste " - web TV www.canaleaste.it regolarmente iscritto nell'elenco Ministeriale edita da Edicom Finance Srl e dedicato alle vendite immobiliari;
- Servizio "Gestionale Aste" con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali Internet immobiliari privati quali ad esempio www.casa.it.

Inoltre gli utenti potranno richiedere informazioni presso il numero verde 800630663.
Maggiori informazioni presso il curatore fallimentare Dott. Giuseppe Innocenti, Carrara Viale G. Galilei, 27/A, Tel. 0585857930, email: *info@studioinnocenti.com*.
Massa, 27 novembre 2018.

Il Curatore
Dott. Giuseppe Innocenti