

**Nuovo Rito
Tribunale Civile e Penale
di Massa
Sezione Fallimentare**

Fallimento di

Ist. n° 142

Giudice Delegato: Dott. ssa **Sara FARINI**

Curatore Fallimentare: Dr. **Cesare LATTANZI**

R.F. n° **32/2010**

OGGETTO: autorizzazione ad effettuare nuovo tentativo di vendita dei beni di proprietà della società e dei soci illimitatamente responsabili.

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

il sottoscritto Cesare Lattanzi, Dottore Commercialista con studio in Carrara, via C.A. Sarteschi n° 13, nominato Curatore Fallimentare della procedura in epigrafe con sentenza in data 14 dicembre 2010, depositata in Cancelleria Fallimentare in pari data,

premesse che

- A seguito del precedente tentativo di vendita di cui alla data del 28 luglio 2016 risultano ancora non aggiudicati numerosi beni immobili di proprietà tanto della società che dei soci illimitatamente responsabili;
- Conseguentemente è intenzione dello scrivente Curatore, previa autorizzazione della S.V.Ill.ma, procedere con un nuovo tentativo di vendita di quanto ancora residua nella massa attiva fallimentare ad eccezione dei beni di cui ai lotti n° 11/b nonché dei nuovi lotti n° 13, 14 e 15 di cui all'integrazione della perizia dei soci dell'agosto 2016 redatta da Arch. Bondielli Marco, in esito e per gli effetti di cui alla Sentenza Cassazione S.U. n° 5068 del 15/3/2016, rispetto ai quali l'istante si riserva ulteriori determinazioni da assumersi in accordo con la S.V.ill.ma;



- Il Comitato dei Creditori ha espresso parere favorevole al Programma di liquidazione ed alla successiva integrazione presentati dal Curatore rispettivamente in data 12 settembre 2011 e 14 luglio 2015;

tutto quanto sopra premesso, il Curatore

rivolge istanza

affinché la S.V.Ill. ma, ritenendone l'opportunità, voglia autorizzare ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 104 ter della Legge Fallimentare un nuovo tentativo di vendita senza incanto, come meglio dettagliato nell'allegata ordinanza.

Con la massima osservanza.

Carrara, lì 12 maggio 2017.

Allegati: a) ordinanza di vendita.

Il Curatore Fallimentare

Dr. Cesare LATTANZI





TRIBUNALE DI MASSA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento di



R.F. n° 32/2010

IL GIUDICE DELEGATO

Letta l'istanza che precede

autorizza

- Il Curatore ad esperire un nuovo tentativo di vendita giusta ordinanza allegata alla presente istanza.

Il G.D.

Dott.ssa Sara FARINI

MS lì 24.5.2017



Nuovo Rito Tribunale Civile e Penale di Massa Sezione Fallimentare

Fallimento di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Delegato: **Dott.ssa Sara Farini**

Curatore Fallimentare: Dr. **Cesare LATTANZI**

R.F. n° **32/2010**

Il Curatore Fallimentare Cesare Lattanzi, Dottore Commercialista con studio in Carrara, via Carlo Alberto Sarteschi n.13, tel.0585/776722 ed e-mail cesarelattanzi@studiolattanzi.org;

- visto il Programma di Liquidazione del 12 settembre 2011 e successiva integrazione del 14 luglio 2015, approvati dal Comitato dei Creditori e dall'Ill.mo Giudice Delegato;
- preso atto delle perizie di stima e relativi allegati depositati agli atti dall'Architetto Marco Bondielli in data 19 marzo 2010 e successiva integrazione del 19 maggio 2015 (relative ai beni di proprietà della società) e in data 25 ottobre 2010 e 10 agosto 2016 (relativa ai beni di proprietà dei soci);
- visto che i precedenti tentativi di vendita in data 8/11/2012, 22/11/2012, 6/11/2014, 10/12/2014, 21/01/2016 e 28/07/2016 sono andati deserti per alcuni lotti;

DISPONE CHE

innanzi a sé, presso il proprio studio in Carrara, via Carlo Alberto Sarteschi n.13, con le modalità e condizioni appresso indicate, avrà luogo in **DATA 22 SETTEMBRE 2017 ALLE ORE 16,00** la VENDITA SENZA INCANTO in più lotti dei seguenti beni:

A) BENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' FALLITA:

Lotto n.2/A: diritti della piena proprietà di terreno agricolo sito in Comune di Massa, località Ricortola, via Trento.

Al Catasto Terreni del Comune di Massa si distingue al foglio 134 mappali:

- n.6, prato, classe 3, are 14.60, r.d. Euro 1,66, r.a. Euro 1,89
- n.7, prato, classe 3, are 29.20, r.d. Euro 3,32, r.a. Euro 3,77
- n.30, canneto, classe U, are 1.30, r.d. Euro 0,42, r.a. Euro 0,20
- n.31, canneto, classe U, are 1.90, r.d. Euro 0,61, r.a. Euro 0,29



Prezzo base d'asta: Euro 144.384,00

Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 108.288,00

Si precisa che ad uno dei danti causa dell'attuale proprietario parte dell'immobile era pervenuto per atto di donazione a rogito Notaio Carlo Fornaciari Chittoni in data 19 aprile 1989 Rep.N.4201 registrato a Massa l'8/05/1989 al n.516 trascritto a Massa il 19 maggio 1989 al part.n.2971.

Si precisa inoltre che l'immobile in oggetto è situato all'interno del perimetro vincolato a "SIN - Sito di Interesse Nazionale". Le spese relative alla caratterizzazione sono a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta libero.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Massa Carrara il 9/03/2010 al part.n.1548
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara l'11 maggio 2010 al part.n.776 a favore di " [REDACTED] "
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara il 12 luglio 2010 al part.n.1212 a favore di [REDACTED] "
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara il 19 luglio 2010 al part.n.1249 a favore di [REDACTED] "
- decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Massa Carrara al part.n.5209 in data 6 agosto 2010
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Massa Carrara il 12 gennaio 2011 al part.n.116

Lotto n.4/A: diritti della piena proprietà dei seguenti terreni siti in Comune di Massa:

a) terreno boschivo in località Altagnana, di forma irregolare, in forte pendenza verso valle, accessibile a piedi e con automezzi dalla strada Panterelita.

Al Catasto Terreni del Comune di Massa si distingue al foglio 54 mappali:

- n.860, bosco ceduo, classe 2, are 18.95, r.d. Euro 1,17, r.a. Euro 0,29
- n.1486, castagneto frutto, classe 2, are 4.97, r.d. Euro 0,64, r.a. Euro 0,21

b) terreno boschivo in località Altagnana, in forte pendenza, accessibile solo a piedi tramite viottolo Passo Altagnana, distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa al foglio 54, mappale 408, bosco ceduo, classe 3, are 2.44, r.d. Euro 0,10, r.a. Euro 0,04

c) terreno boschivo incolto, di forma irregolare, formato da terrazzamenti in forte pendenza, sito in località Cupido, accessibile a piedi e con automezzi da Strada Vicinale sterrata della Fontana della Volpe, distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa al foglio 84 mappale 1067, bosco ceduo, classe 3, are 25.04, r.d. Euro 1,03, r.a. Euro 0,39.

Prezzo base d'asta: Euro 45.900,00

Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 34.425,00

I terreni sono liberi.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Massa Carrara il 9/03/2010 al part.n.1548



- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara l'11 maggio 2010 al part.n.776 a favore di [REDACTED]
 - ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara il 12 luglio 2010 al part.n.1212 a favore di [REDACTED]
 - ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara il 19 luglio 2010 al part.n.1249 a favore di "[REDACTED]
 - decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Massa Carrara al part.n.5209 in data 6 agosto 2010
 - sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Massa Carrara il 12 gennaio 2011 al part.n.116
- Si precisa inoltre che sui mappali 860, 1486 e 408 è stata erroneamente trascritta in data 25 giugno 1985 al part.n.2905 a favore di Pucci Fabio la sentenza del Tribunale di Massa del 3 dicembre 2004 di omologazione di concordato fallimentare. Successivamente gli immobili sono stati gravati da formalità contro lo stesso Pucci Fabio, e precisamente:
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 20/12/2007 al part.n.3472 a favore di [REDACTED]
 - verbale di pignoramento immobili trascritto il 29 luglio 2008 al part.n.5367 a favore di [REDACTED]

Lotto n.6/A: diritti della piena proprietà di terreno boschivo posto dietro la "Cava Tassara", sito in Comune di Montignoso, via Pé di Monte, distinto al Catasto Terreni del Comune di Montignoso al foglio 12 mappali:

- n.90, fabbricato rurale, are 0.56
- n.314, bosco misto, classe 1, ettari 1 are 46.10, r.d. Euro 12,83, r.a. Euro 3,02
- n.316, pascolo, classe U, ettari 2 are 94.80, r.d. Euro 1,52, r.a. Euro 4,57

Prezzo base d'asta: Euro 226.048,00

Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 169.536,00

Si precisa, come risulta dalla perizia di stima, che il fabbricato risultante catastalmente al mappale 90 non è stato rinvenuto sul posto. La regolarizzazione catastale dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Massa Carrara il 9/03/2010 al part.n.1548
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara l'11 maggio 2010 al part.n.776 a favore di [REDACTED]
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara il 12 luglio 2010 al part.n.1212 a favore di "[REDACTED]
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara il 19 luglio 2010 al part.n.1248 a favore di [REDACTED]
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara il 19 luglio 2010 al part.n.1249 a favore di [REDACTED]
- decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Massa Carrara al part.n.5209 in data 6 agosto 2010
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Massa Carrara il 12 gennaio 2011 al part.n.116

Lotto n.8/A: diritti della piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Sarzana, località San Lazzaro, via Ghiarettolo, distinto al Catasto Terreni del Comune di Sarzana al foglio 30 mappali:



- n.160, seminativo irriguo arborato, classe 3, are 19.51, r.d. Euro 19,09, r.a. Euro 14,11
- n.363, seminativo irriguo arborato, classe 3, ettari 1 are 47.40, r.d. Euro 146,16, r.a. Euro 106,58
- n.364, seminativo irriguo arborato, classe 3, are 91.20, r.d. Euro 90,43, r.a. Euro 65,94
- n.375, canneto, classe U, are 2.25, r.d. Euro 1,16, r.a. Euro 0,58
- n.377, seminativo irriguo arborato, classe 3, are 17.69, r.d. Euro 17,54, r.a. Euro 12,79
- n.379, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 16.46, r.d. Euro 18,87, r.a. Euro 12,75

Prezzo base d'asta: Euro 165.888,00

Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 124.416,00

Si precisa che gli immobili in oggetto sono erroneamente intestati catastalmente per non introdotta voltura dell'atto a rogito Notaio Carlo Frati in data 23 dicembre 2005 Rep.N.1536 trascritto a Sarzana il 23 gennaio 2006 al part.n.205

I terreni, come risulta dalla perizia di stima agli atti, sono liberi

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Sarzana l'11 ottobre 1994 al part.n.429 a favore di [REDACTED]
- ipoteca volontaria iscritta a Sarzana il 7 dicembre 2007 al part.n.1069 a favore di [REDACTED]
- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Sarzana il 2 febbraio 2010 al part.n.190
- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Sarzana il 6 agosto 2010 al part.n.1992
- verbale di pignoramento immobili trascritto a Sarzana il 6 settembre 2010 al part.n.2362 a favore di [REDACTED]
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Sarzana il 12 gennaio 2011 al part.n.68

Lotto n.9/A: diritti della piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Sarzana, località San Lazzaro, via Ghiaretto, con sovrastanti tre fabbricati rurali (Fabbricato A, Fabbricato B e Fabbricato C), ad eccezione "dell'opera edilizia costituita da una platea di conglomerato cementizio di m 10 per m 32 con inseriti montanti in legno di circa m 5 di altezza sormontati da travetti metallici e relativa area di sedime, nonché il passaggio dalla via pubblica per poter accedere al sito, insistente sul mappale 42 del foglio 30 del Comune di Sarzana", acquisito dal Comune di Sarzana con ordinanza registrata a Sarzana il 27/08/1992 al n.748 mod.III, trascritta a Sarzana il 6 ottobre 1992 al part.n.2251

Il tutto si distingue al Catasto Terreni del Comune di Sarzana al foglio 30 mappali:

- n.42, fabbricato rurale, are 10.50
- n.44, seminativo arborato, classe 2, are 41.60, r.d. Euro 34,38, r.a. Euro 25,78
- n.45, seminativo irriguo arborato, classe 3, are 86.30, r.d. Euro 84,46, r.a. Euro 62,40
- n.161, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 20.70, r.d. Euro 23,43, r.a. Euro 16,04
- n.252, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 61.25, r.d. Euro 70,23, r.a. Euro 47,45
- n.253, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 11.70, r.d. Euro 13,41, r.a. Euro 9,06
- n.254, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 15.70, r.d. Euro 18,00, r.a. Euro 12,16
- n.255, seminativo irriguo arborato, classe 3, are 50.00, r.d. Euro 49,58, r.a. Euro 36,15



- n.311, fabbricato rurale, are 0.75

Prezzo base d'asta: Euro 264.192,00

Offerta minima in aumento: Euro 198.144,00

Si precisa che sul lotto insiste anche un manufatto precario abusivo che dovrà essere demolito a cura e spese dell'aggiudicatario; un altro fabbricato che risulta in mappa sul mappale 42 non esiste. Non sussistono planimetrie in Catasto; la regolarizzazione della situazione catastale è a carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedervi entro 60 -sessanta- giorni dall'aggiudicazione. Non sussistono impianti.

I terreni e i fabbricati, come risulta dalla perizia di stima agli atti, non sono occupati.

Si precisa che gli immobili in oggetto sono erroneamente intestati catastalmente per non introdotta voltura dell'atto a rogito Notaio Carlo Frati in data 23 dicembre 2005 Rep.N.1536 trascritto a Sarzana il 23 gennaio 2006 al part.n.205.

Sugli immobili gravano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Sarzana l'11 ottobre 1994 al part.n.429 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] non rinnovata

- ipoteca volontaria iscritta a Sarzana il 7 dicembre 2007 al part.n.1069 a favore di [REDACTED]

- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Sarzana il 2 febbraio 2010 al part.n.190

- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Sarzana il 6 agosto 2010 al part.n.1992 - verbale di pignoramento immobili trascritto a Sarzana il 6 settembre 2010 al part.n.2362 a favore di

[REDACTED]

- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Sarzana il 12 gennaio 2011 al part.n.68

B) BENI DI PROPRIETA' DEI SOCI FALLITI:

Lotto n.3/B: diritti della quota di comproprietà indivisa pari ad 1/2 -un mezzo- dell'intero su porzione del fabbricato sito in Comune di Carrara, via VII Luglio (già via Garibaldi n.6), e precisamente sulla porzione costituita da un fondo posto a piano terra.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara si distingue al foglio 42 mappale 90 sub 1, via Giuseppe Garibaldi n.6, piano T, zona censuaria 1, categoria C/3, classe 9, mq 28, rendita Euro 212,57.

Il bene è pervenuto pro-quota per atto a rogito del Notaio Anna Maria Carozzi in data 19 dicembre 1992 Rep.N.19.427 registrato a Carrara trascritto a Massa il 15 gennaio 1993 al part.n.273

Prezzo base d'asta: Euro 18.400,00

Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 13.800,00

Si precisa, come risulta da perizia di stima agli atti, che l'immobile è stato utilizzato come negozio in contrasto con la sua destinazione originaria di laboratorio. L'aggiudicatario dovrà provvedere -a totale sua cura e spese- a richiedere la sanatoria edilizia, se possibile, o a ripristinare la destinazione originaria; non è stata rinvenuta in catasto la planimetria dell'immobile; la regolarizzazione catastale dell'immobile sarà a totale cura e spese dell'aggiudicatario. L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica redatto dall'Architetto Marco Bondielli in data 23 gennaio 2014 (classe energetica G)

L'immobile è attualmente libero.



Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa l'1 marzo 2010 al part.n.354 a favore di [REDACTED]
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 20 aprile 2010 al part.n.646 a favore di [REDACTED]
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 19 luglio 2010 al part.n.1249 a favore di "[REDACTED]"
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 6 agosto 2010 al part.n.1407 a favore di "[REDACTED]"
- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Massa il 24 agosto 2010 al part.n.5558
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Massa il 12 gennaio 2011 al part.n.116

Lotto n.4/B: diritti della piena proprietà di fabbricato ad uso magazzino di solo piano terra sito in Comune di Carrara, località Marasio, via Giovanni Pascoli, composto di un grande vano e altri cinque piccoli ambienti, di cui uno ad uso servizio igienico, con corte pertinenziale.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara il tutto si distingue al foglio 71 mappali:

- n.925 sub 1, via Giovanni Pascoli, piano T-1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, mq 182, rendita Euro 554,57
- n.925 sub 2, via Giovanni Pascoli, piano T, area urbana, mq 415

Prezzo base d'asta: Euro 156.928,00

Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 117.696,00

Si precisa, come risulta dalla perizia di stima in atti, che sull'immobile è stato realizzato abusivamente un ampliamento in muratura e che sul lotto insiste un altro manufatto in lamiera anch'esso abusivo. Poiché si tratta di opere non sanabili, l'aggiudicatario dovrà -a totale sua cura e spese- demolirle e ripristinare lo stato originario dei luoghi nonché regolarizzare a sua cura e spese la situazione catastale. Non è munito di APE. L'immobile è attualmente occupato abusivamente: la sua liberazione avverrà a cura del fallimento.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa l'1 marzo 2010 al part.n.354 a favore di banca [REDACTED]
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 20 aprile 2010 al part.n.646 a favore di [REDACTED]
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 19 luglio 2010 al part.n.1249 a favore di [REDACTED]
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 6 agosto 2010 al part.n.1407 a favore di [REDACTED]
- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Massa il 24 agosto 2010 al part.n.5558 -
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Massa il 12 gennaio 2011 al part.n.116

Lotto n.8/B: diritti di enfiteusi su terreno agricolo sito in Comune di Carrara, località Castellaro, distinto al Catasto Terreni del Comune di Carrara al foglio 63 mappale 314, pascolo, classe 1, are 8.46, r.d. Euro 0,44, r.a. Euro 0,22.

Si accede al terreno da via Monteverde tramite una stretta strada asfaltata.



L'immobile risulta libero.

Prezzo base d'asta: Euro 13.504,00

Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 10.128,00

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa l'1 marzo 2010 al part.n.354 a favore di banca [REDACTED]
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 20 aprile 2010 al part.n.646 a favore di [REDACTED]
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 6 agosto 2010 al part.n.1407 a favore di [REDACTED]
- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Massa il 24 agosto 2010 al part.n.5558 - sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Massa il 12 gennaio 2011 al part.n.116

Lotto n.12/B:

a) diritti della piena proprietà di terreno agricolo sito in Comune di Sarzana, località Forano o Marinella, distinto al Catasto Terreni del Comune di Sarzana al foglio 34 mappale 292, seminativo arborato, classe 2, are 20.30, r.d. Euro 16,77, r.a. Euro 12,58;

b) diritti della quota di comproprietà indivisa pari ad 1/2 -un mezzo- dell'intero su terreno agricolo sito in Comune di Sarzana, località Forano o Marinella, distinto al Catasto Terreni del Comune di Sarzana al foglio 34 mappale 293, seminativo arborato, classe 2, are 20.30, r.d. Euro 16,77, r.a. Euro 12,58.

Si accede al lotto dal viale XXV Aprile percorrendo un pezzo di strada asfaltata ed un tratto di stretta strada sterrata percorribile anche con automezzi; tra quest'ultima strada ed il lotto vi è una striscia di terreno di proprietà di terzi. Si precisa che i suddetti terreni sono pervenuti all'attuale proprietario per atto di donazione a rogito del Notaio Carlo Frati in data 5 giugno 2006 Rep.N.4.265 registrato a Carrara nei termini trascritto a Sarzana il 12 giugno 2006 al part.n.1722 e al part.n.1723.

Prezzo base d'asta: Euro 23.360,00

Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 17.520,00

Il terreno risulta coltivato; il proprietario ha dichiarato che esso è libero, come risulta da perizia di stima in atti.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale iscritta a Sarzana il 9 agosto 2010 al part.n.713 a favore di [REDACTED]
- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Sarzana il 24 agosto 2010 al part.n.2310
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Sarzana il 12 gennaio 2011 al part.n.68

Per una migliore descrizione anche relativa allo stato dei luoghi, per la situazione e la destinazione urbanistica, per le difformità urbanistiche, per la situazione catastale, per le modalità di accesso agli immobili e per lo stato di occupazione degli stessi si fa riferimento alle perizie di stima dell'Architetto Marco Bondielli depositate agli atti in data 19 marzo 2010 e successiva integrativa del 19 maggio 2015 e in data 25 ottobre 2010 e relativi allegati sopra citate. La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si



trovano, 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. Si precisa che mancano le accettazioni tacite di eredità di alcuni precedenti passaggi, le quali dovranno essere eseguite dagli aggiudicatari a loro cura e spese. La curatela non presta garanzia per la completezza della regolarità e continuità del "ventennio". La regolarizzazione urbanistica degli immobili che presentano abusi edilizi, se e in quanto possibile, o la rimessa in pristino di quanto non regolarizzabile, rimane a totale carico e spese dell'aggiudicatario, il quale manleva la curatela 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. Si precisa che non si presta garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili e per la conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi. Relativamente ai terreni posti in vendita, non si presta garanzia in merito all'insussistenza di diritti di prelazione pertanto nel caso venga esercitata la prelazione da un eventuale avente diritto, le spese sostenute dall'aggiudicatario anche per il trasferimento dell'immobile resteranno a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario esclusa ogni azione di restituzione. Non si presta garanzia per i diritti di passo di fatto esercitati. Eventuali spese di caratterizzazione restano a carico dell'aggiudicatario.

DISPOSIZIONI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) La deliberazione sulle offerte ai sensi dell'art.572 c.p.c. avverrà presso lo studio del curatore in Carrara, via Sarteschi n.13; in caso di pluralità di offerte si procederà immediatamente dopo alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c.
- 2) Le offerte di acquisto, in bollo e in busta chiusa, dovranno essere depositate esclusivamente presso lo studio del curatore entro il giorno antecedente la vendita dalle ore 9,00 alle ore 12,00; qualora la data ultima per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate dalle 9,00 alle 12,00 del giorno immediatamente precedente. Sulla busta dovrà essere indicato dal ricevente esclusivamente il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del curatore e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessuna altra indicazione (né il nome delle parti, né il numero del ruolo della procedura etc...) deve essere apposta sulla busta, pena l'esclusione dalla vendita. Le offerte dovranno altresì essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare.

La vendita sarà effettuata secondo le norme del c.p.c. per le vendite senza incanto.

- 3) L'offerta contenuta nella busta dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione contenente:
 - a. il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato il bene 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 di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è un minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Nel caso di offerta presentata da società dovrà essere prodotto idoneo certificato della C.C.I.A.A. competente dal quale risultino la costituzione della società e i poteri conferiti al suo legale rappresentante pro-tempore;



- b. il lotto e i dati identificativi (dati catastali e 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 e 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 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal curatore o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
 - e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima e relativi allegati depositate agli atti dall'Architetto Marco Bondielli in data 19 marzo 2010 e successiva integrativa del 19 maggio 2015 (relative ai beni di proprietà della società), in data 25 ottobre 2010 (relativa ai beni di proprietà dei soci) e di essere a conoscenza della esatta consistenza, situazione relativamente ai confini, modalità di accesso, situazione urbanistica e destinazione urbanistica nonché situazione catastale dei beni immobili posti in vendita;
 - f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita e delle presenti disposizioni di vendita;
 - g. di essere a conoscenza delle formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "dott. Cesare Lattanzi - curatore fall.32-2010 Tribunale di Massa" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto 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.

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 prezzo base d'asta, si procede ad aggiudicazione all'offerente. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, il professionista procederà all'aggiudicazione, potendo tuttavia valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita.

In caso di pluralità di offerte: si procederà a gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior 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, similmente all'ipotesi di vendita con incanto: ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; a Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 e fino a Euro 120.000,00; a Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00 e fino a Euro 200.000,00; a Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 200.000,00 e fino a Euro 500.000,00; a Euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 500.000,00. Allorché sia



trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un' altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Se la gara non può aver 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 miglior 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 il bene 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.

Si precisa inoltre che:

- le descrizioni dei beni risalgono al momento della stesura delle perizie estimative;
- ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad avanzare offerta per l'acquisto dei beni posti 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";
- la vendita avviene nello stesso di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (come da perizie che si intendono qui trascritte) 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, nonché, in generale, la presenza di oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, a titolo di mero esempio non esaustivo della possibile casistica, 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, ma a spese dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della procedura;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- 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 120 giorni dall'aggiudicazione stessa. Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "dott. Cesare Lattanzi - curatore fall.32-2010 Tribunale di Massa", che verrà depositato sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura.

Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il curatore 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 l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione prestata ex art.587 c.p.c. Il trasferimento del bene aggiudicato avverrà



mediante atto notarile. Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, le competenze del Notaio che stipulerà l'atto di vendita 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, da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine per il saldo prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile, con le modalità che verranno indicate dal curatore;

- 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'articolo 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.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo migliori descrizioni e più esatti confini come da relazioni tecniche in atti e suoi supplementi e/o allegati a firma dell'esperto Architetto Marco Bondielli ai quali tutti si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, salvo eventuale condono edilizio, e disponibili per la consultazione sui siti internet www.asteannunci.it e www.tribunalemassa.it.

Della vendita è data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione dell'estratto dell'avviso sul quotidiano "Il Giornale" nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa, almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione dell'estratto dell'avviso su "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa, almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte;
- free press "La Rivista delle Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e free press "La Rivista delle Aste Giudiziarie Edizione Lombardia"
- pubblicazione del presente avviso e della perizia in atti per almeno quarantacinque giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte sui siti internet: www.asteannunci.it e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, gestionale Aste e mail target) - www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.tribunalemassa.it;

E' inoltre prescritta la seguente forma di pubblicità complementare:

- scheda informativa sul "Canale Aste" - web TV www.canaleaste.it
- servizio "Gestionale Aste" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati quali ad esempio www.casa.it

Gli utenti potranno altresì richiedere informazioni attraverso il numero verde 800630663.

Salvo quanto espressamente modificato dal presente provvedimento, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalla circolare del G.D. Giampaolo Fabbrizzi del 21 ottobre 2015 e successive modifiche e, nei limiti della compatibilità, dalla nuova circolare "direttive per le operazioni di vendita e pedissequa ordinanza di vendita delegata ex art.591 bis c.p.c. post



L.132/2015 conv. D.L.83/2015 emessa dal Giudice delle esecuzioni dott. E. Pinna in data 1 ottobre 2015" e dalle "Disposizioni Generali in materia di vendita Immobiliare" del Tribunale di Massa-Carrara consultabili sul sito internet www.tribunalemassa.it e www.asteannunci.it e riportate per estratto nelle pagine dei quotidiani sopraindicati dedicate alle vendite giudiziarie.

Maggiori notizie e informazioni potranno essere assunte presso lo studio del Curatore Fallimentare dott. Cesare Lattanzi in Carrara, via Carlo Alberto Sarteschi n.13, tel.0585/776722, e-mail cesarelattanzi@studiolattanzi.org

L'avviso di vendita sarà notificato a cura del Curatore ad eventuali creditori con diritto di prelazione sugli immobili nonché ai creditori ipotecari iscritti.

Carrara, lì 12 maggio 2017.

Il Curatore Fallimentare

Dott. Cesare Lattanzi

