

NUOVO RITO

TRIBUNALE DI MASSA

Fallimento n. 01/2016

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Giudice Delegato Dott.ssa Sara Farini
Curatore Dott. Emanuele Giorgi

***ISTANZA PER PROMUOVERE LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI ANCHE A MEZZO
DI PROFESSIONISTA DELEGATO E RICHIESTA DI EMISSIONE DI SPECIFICA
ORDINANZA DI VENDITA***

Il sottoscritto Emanuele Giorgi, Curatore del fallimento [REDACTED]
[REDACTED]

premessato che

- la società è stata dichiarata fallita da codesto Tribunale in data 12.01.2016;
- l'attivo fallimentare è composto essenzialmente da n° 3 terreni edificabili in edilizia convenzionata siti in Carrara:
 - a) fg. 84, particelle 21** (seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie: mq 2080, R.D. Euro 19,87 e R.A. Euro 5,91);
 - b) fg.84, particella 22** (seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie: mq 1630, R.D. Euro 20,62 e R.A. Euro 6,31);
 - c) fg. 84, particella 25** (seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie: mq 860, R.D. Euro 8,22 e R.A. Euro 2,44);
- il Programma di liquidazione è stato reso esecutivo e approvato.



Tutto ciò premesso

il sottoscritto chiede alla S. V. di provvedere alla vendita dei predetti immobili, anche avvalendosi di un Professionista Delegato di fiducia, predisponendo specifica Ordinanza di Vendita.

Massa li 16.01.2017

Con osservanza

Il Curatore

Dott. Emanuele Giorgi





TRIBUNALE DI MASSA

Sezione Fallimentare

IL GIUDICE DELEGATO

Vista l'istanza del curatore,

DISPONE

La vendita dei beni immobili come di seguito individuati:

- ✓ **fg. 84**, particelle **21** (seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie: mq 2080, R.D. Euro 19,87 e R.A. Euro 5,91);
- ✓ **fg.84**, particella **22** (seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie: mq 1630, R.D. Euro 20,62 e R.A. Euro 6,31);
- ✓ **fg. 84**, particella **25** (seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie: mq 860, R.D. Euro 8,22 e R.A. Euro 2,44);

e nomina il Dott. Marco Molendi con Studio in Massa, via Massa Avenza n. 223, c.f.: MLNMRC77H05G628L, quale Professionista Delegato alle operazioni di vendita che dovrà attenersi alle disposizioni indicate nell'Ordinanza di Vendita in atti.

Massa, lì 19.1.2017

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Sara Farini





TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento [REDACTED]

R.F.nr. 1/2016

Giudice Delegato: Dr.ssa Sara Farini

Curatore: Dr. Emanuele Giorgi

IL GIUDICE DELEGATO

Esaminata la documentazione in atti;

Visto il programma di liquidazione;

Tenuto conto delle novità introdotte dal D.L. 27 giugno 2015, n° 83 convertito con la Legge 6 agosto 2015, n° 132;

Vista l'istanza presentata dal Curatore in data 16/1/2017;

Viste le istruzioni operative sulle modalità di vendita contenute nella circolare del 21/10/2015 e successiva integrazione in data 07/04/2016;

Visti gli articoli 570 e seguenti c.p.c. e gli articoli 107 e 108 L.F.;

Preso atto delle perizie di stima e relativi allegati depositate agli atti;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita del compendio immobiliare come meglio individuato nelle perizie in atti e la predisposizione del decreto di trasferimento, al Dott. Marco Molendi,

INDIVIDUA

I beni da porre in vendita nel LOTTO UNICO di cui segue descrizione:

LOTTO UNICO

diritto della piena proprietà su unità immobiliare costituita da n° 3 terreni edificabili in edilizia convenzionata, siti in Carrara, località Nazzano. Via Gian Matteo snc.

Il tutto attualmente censito al N.C.T. del Comune di Carrara come di seguito dettagliato:

- al **fg. 84**, particelle **21** (seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie: mq 2080, R.D. Euro 19,87 e R.A. Euro 5,91);
- al **fg.84**, particella **22** (seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie: mq 1630, R.D. Euro 20,62 e R.A. Euro 6,31);
- al **fg. 84**, particella **25** (seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie: mq 860, R.D. Euro 8,22 e R.A. Euro 2,44).



I beni secondo le previsioni del vigente Regolamento Urbanistico ricadono:

- per effetto della variante strutturale, approvata con delibera C.C. n° 28 del 16/03/2012, pubbl. BURT, n° 22 del 30/05/2012: sistema di area collinare e pedecollinare, art. 9 NTA, subsistema pedecollinare, art. 11 NTA – UTOE n° 10, S. Antonio – Marasio - Nazzano, intera particella; le invarianti strutturali art. 7, comma 2, lettera e: aree urbane di recente formazione;
- per effetto del regolamento urbanistico, approvato con delibera C.C. n° 64 del 08/04/1998 e successive modificazioni: zone Edilizia Residenziale Pubblica (ERP); area all'interno del Consorzio Zona Industriale Apuana (CZIA);
- per effetto della variante strutturale, approvata con delibera C.C. n° 28 del 16/03/2012, pubbl. BURT, n° 22 del 30/05/2012: area I3 – PIE - pericolosità idraulica elevata:
- sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/1999.

I beni immobili sono inoltre soggetti a convenzione urbanistica approvata con delibera del C.C. n° 49 del 01/07/2013 e sottoscritta fra la società Promedil società cooperativa consortile, P.IVA e c.f.:0051340457 e il comune di Carrara in data 01/07/2014 (repertorio 12501 e raccolta 126), avente ad oggetto la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell'art. 35, commi 8, 11 e 13, legge n° 865 del 22/10/1971 e successive modificazioni.

La Convenzione è stata trascritta presso i pubblici registri immobiliari in data 09/07/2014 R.G. 5635 e R.P. 4456.

Il programma costruttivo, da realizzarsi entro 10 anni decorrenti dalla data di approvazione della delibera di cui sopra (01/07/2013), prevede la realizzazione di n° 3 edifici per totali n° 15 alloggi per mq 1.112,08 di S.U.L. residenziale, da realizzarsi con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, e termini indicati nella convenzione e nel capitolato speciale di appalto redatto dal progettista Arch. Filippo Menconi in data 26/03/2011.

Le caratteristiche tipologiche degli alloggi sono le seguenti:

- n° 8 alloggi di mq 134,30 di S.C. (tipologia 1) sviluppata su due livelli di piano oltre sottotetto, terrazze, logge, balconi, giardino a verde esclusivo con posto auto privato;
- n° 2 alloggi di mq 127,70 di S.C. (tipologia 2 - testata) sviluppata su due livelli di piano oltre sottotetto, terrazze, logge, balconi, giardino a verde esclusivo con posto auto privato;
- n° 5 alloggi di mq 120,20 di S.C. (tipologia 2 - centrali) sviluppata su due livelli di piano oltre sottotetto, terrazze, logge, balconi, giardino a verde esclusivo con posto auto privato.

Il prezzo massimo consentito relativo a tutte le unità immobiliari è fissato in:

- euro 268.610,72 per la tipologia 1;
- euro 255.402,38 per la tipologia 2 in testata;
- euro 240.402,01 per la tipologia 2 al centro.

Detti prezzi, stante la tipologia "a schiera" imposta dal regolamento urbanistico, potranno essere Incrementati del valore del verde privato ad essi assegnato in ragione di euro 50,00 al mq.



Parimenti sarà possibile locare i predetti alloggi e relative pertinenze ad un canone massimo del 2% del prezzo di cessione come stabilito nella convenzione.

La convenzione avrà durata di anni 25 e si risolverà di diritto in caso di annullamento o decadenza del permesso di costruire (agli atti non risulta che sia stata presentata la domanda per il rilascio del permesso di costruire e in ogni caso non risulta che tale permesso sia stato rilasciato). Per il rilascio del permesso di costruire dovrà essere versato il contributo previsto dall'art. 120L. R. n° 1/2015 e il cui importo verrà quantificato definitivamente in sede di rilascio del permesso.

I termini di inizio ed ultimazione dei lavori verranno fissati nel titolo abilitativo che verrà rilasciato, sussistendone i presupposti, ai sensi dell'art. 77, L. R. n° 1/2015.

La convenzione e la normativa di legge limitano le figure dei soggetti che possono attuare il programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, limitandola di fatto ad una cooperativa edilizia che è titolare per legge o per statuto dei requisiti legittimanti, ossia far conseguire l'acquisto della prima casa ai propri associati o ai terzi, tutti provvisti dei requisiti di legge e della convenzione che sono, salvo sé altri:

- a) avere la cittadinanza italiana o di uno stato appartenente all'Unione Europea o di altro stato purché siano nelle condizioni stabilite dall'art. 40, comma 6, del Dlgs. 25 luglio 1998, n° 386 (testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero);
- b) avere la residenza o esercitare l'attività lavorativa, esclusivo o prevalente, nell'ambito territoriale del comune di Carrara;
- c) non essere titolare di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
- d) avere un reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore al limite massimo determinato ai sensi dell'art. 21 della legge 457/78 e s.m.i. vigente al momento dell'assegnazione; i redditi dei singoli componenti il nucleo familiare devono essere riferiti allo stesso anno;
- e) gli alloggi destinati ad allocazione sono prioritariamente locati a:
 - giovani coppie come definite dalla tabella B allegata alla L.R.T. 96/96;
 - lavoratori in mobilità ai sensi della legge 233/91 e s.m.i.;
 - lavoratori extracomunitari ai soli fini del ricongiungimento familiare;

La convenzione prevede che il soggetto attuatore si obblighi per sé e per gli eventuali aventi causa a cedere gratuitamente al comune le aree destinate a parcheggio e viabilità pubblica individuate nel programma costruttivo, per un totale di mq 902.

Per quanto qui non espressamente richiamato si rinvia alle perizie in atti e alla convenzione e relativi allegati.



ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- 1) La vendita avverrà dinanzi al Delegato 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 dal Delegato nell'avviso di vendita;
- 2) il prezzo d'asta base iniziale per il lotto unico è quello indicato nel programma di liquidazione che richiama l'offerta di acquisto presentata da un soggetto terzo in epoca precedente al fallimento (Euro 1.200.000,00), con possibilità di presentare offerte ammissibile pari al 75% del prezzo base d'asta;
- 3) il Delegato ha termine di gg.120 dal ricevimento della presente ordinanza per la pubblicazione del primo avviso di vendita ed eguale termine per le successive eventuali pubblicazioni con decorrenza dalla data in cui si è tenuta l'ultima asta che è andata totalmente o parzialmente (aggiudicazione solo di alcuni lotti) deserta; tuttavia, qualora la società Ediservice srl che si occupa di garantire gli adempimenti pubblicitari in relazione ad un calendario prestabilito garantendo anche la disponibilità di un'aula in cui sarà possibile tenere la vendita, non avesse disponibilità di spazi pubblicitari e/o di aule allora il delegato fisserà la vendita nella prima data utile successiva alla scadenza dei 120 gg;
- 4) il Delegato potrà dar corso ad un massimo di n° 4 esperimenti e in caso di mancata vendita dovrà rimettere il fascicolo alla Curatela con allegata una dettagliata relazione sull'attività svolta;
- 5) il Delegato provveda ad eseguire le notifiche di cui all'art. 107, comma 3, l.f., sia dell'Ordinanza di Vendita (solo una volta) che di ogni avviso di vendita; al termine di ogni asta il Professionista dovrà inviare, l'avviso di vendita, la documentazione comprovante l'avvenuta esecuzione della pubblicità e il verbale di vendita al Curatore per gli adempimenti di cui all'art. 107, comma 5, l.f.;
- 6) della vendita dovrà essere data notizia, almeno 45 gg. antecedenti la data dell'asta, con pubblicazione sui seguenti siti, quotidiani e riviste:
 - a) sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.tribunaledimassa.it;
 - b) sui Free press: "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e "Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia" dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali della Lombardia;
 - c) scheda informativa sul "Canale Aste" - web TV www.canaleaste.it, dedicato alle vendite immobiliari, nel caso in cui almeno un lotto abbia un prezzo d'asta base superiore ad euro 50.000,00;
 - d) sul servizio "Gestionale Aste" con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali Internet immobiliari privati, nel caso in cui almeno un lotto abbia un prezzo d'asta base superiore ad euro 50.000,00;



- e) sul quotidiano “Il Sole 24 Ore” nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa nel caso in cui almeno un lotto abbia un prezzo d’asta base superiore ad euro 50.000,00;
- f) sul quotidiano “Il Giornale” nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa nel caso in cui tutti lotti abbiano un prezzo d’asta base inferiore ad euro 50.000,00;

Tutti gli adempimenti pubblicitari 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@edivicesrl.it) e contatto diretto presso il Tribunale di Massa – referente Sig.ra Francesca Carmassi.

7) L’avviso di vendita dovrà contenere:

- a) Il numero del fallimento;
- b) Il nome del curatore e dell’eventuale custode dei beni se diverso;
- c) Diritto posto in vendita;
- d) Tipologia (appartamento, ufficio, ecc...)
- e) Comune ed indirizzo in cui è situato l’immobile;
- f) Stato di occupazione del bene;
- g) Il prezzo base d’asta e l’offerta minima ritenuta ammissibile (minimo 75 % del prezzo base d’asta);
- h) Modalità di presentazione delle offerte;
- i) Data, luogo ed ora fissata per l’esame delle offerte.

8) Le offerte saranno presentate presso lo studio del Delegato entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, esclusi i giorni di sabato e festivi.

9) Le offerte dovranno essere presentate in doppia busta chiusa: una prima busta dovrà contenere la domanda (in bollo da euro 16,00), l’assegno cauzionale(al minimo del 10 % dell’importo offerto; quest’ultimo dovrà in ogni caso essere almeno pari all’offerta ammissibile), la fotocopia del documento di identità dell’offerente, del codice fiscale e dell’ulteriore documentazione indicata al successivo punto 10, lettera a (offerta presentata da società o per persona da nominare o da soggetto minorenni). all’esterno della quale saranno indicati il lotto per cui si offre ed il numero di R. F.. Questa busta sarà a sua volta inserita in una seconda busta più grande, da sigillare anch’essa, su cui dovranno essere riportati esclusivamente il nome del delegato, la data di vendita e il nome di chi materialmente deposita l’offerta che sarà identificato al momento del deposito della stessa.

La domanda corredata della relativa documentazione deve essere presentate per ogni singolo lotto posto in vendita.

10) L’offerta dovrà essere effettuata mediante una domanda in bollo da euro 16,00 contenente:

- a) Se l’offerente è persona fisica, 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, che potrà partecipare all’udienza di vendita sia personalmente che a mezzo di procuratore legale il quale parteciperà alla vendita per “ persona da nominare” (in questo



caso, ai sensi del combinato disposto di cui agli art. 579, comma 3 e 583 comma 1 c.p.c., l'offerta deve essere fatta da un Avvocato regolarmente iscritto, con onere per questo ultimo, nei 3 gg. successivi all'aggiudicazione, di dichiarare il nominativo della persona per cui è stata fatta la proposta di acquisto e di depositare il relativo mandato risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata da un Notaio); in difetto di comunicazione il bene verrà aggiudicato al medesimo Avvocato; se l'offerente è minorenne la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è una società, dovranno essere indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva, le generalità del legale rappresentante e dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., ed ogni altro documento comprovante i poteri conferiti al legale rappresentante per poter partecipare all'asta, nonché copia della carta di identità e del codice fiscale del legale rappresentante.

- b) L'espressa dichiarazione di possedere i requisiti di legge per usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto di prima casa; in caso di aggiudicazione definitiva dovrà essere consegnata al delegato, copia di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, in bollo da euro 16:00 (il modulo è scaricabile dal sito del Tribunale di Massa).
 - c) I dati identificativi (catastali ed indirizzo) del bene oggetto della vendita.
 - d) L'indicazione del prezzo offerto, che dovrà essere pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa.
 - e) Il termine di versamento del saldo del prezzo e delle spese che 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 ai fini della individuazione della migliore offerta; in assenza di indicazione del termine di pagamento, quest'ultimo si assumerà pari a quello massimo di 120 giorni.
 - f) 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 e dell'avviso di vendita predisposto dal curatore.
 - g) L'espressa dichiarazione di essere a conoscenza delle formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili posti in vendita le cui spese di cancellazione saranno a carico dell'aggiudicatario.
 - h) All'offerta dovrà essere allegato assegno circolare intestato alla procedura concorsuale, 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.
- 11) 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, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

a. in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore a quella ammissibile si procederà ad aggiudicare il bene all'unico offerente;

b. in caso di pluralità di offerte:

- si procederà alla gara sull'offerta più alta anche in caso di assenza o mancata adesione alla gara del maggior offerente;
- nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad euro 1.000,00, per gli immobili con un valore di base d'asta non superiore ad euro 50.000,00, ad euro 2.000,00, per gli immobili con un valore di base d'asta compreso fra euro 50.000,00 ed euro 120.000,00, ad euro 3.000,00, per gli immobili con un valore di base d'asta compreso fra euro 120.000,00 ed euro 200.000,00, ad euro 5.000,00, per gli immobili con un valore di base d'asta compreso fra euro 200.000,00 ed euro 500.000,00, euro 10.000,00, per gli immobili con un valore di base d'asta superiore ad euro 500.000,00. Allorché siano trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;
- se al contrario la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni allora verrà disposta la vendita in favore dell'offerta più alta e nel caso di offerte del medesimo valore si disporrà la vendita a colui che abbia prestato la cauzione più alta, in caso di cauzioni del medesimo importo il bene sarà aggiudicato in favore di colui che abbia indicato il minor termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese e, in caso in cui sia indicato un medesimo termine per il pagamento si aggiudicherà il bene al soggetto che ha presentato l'offerta per primo;

12) L'offerta si intenderà come non validamente presentata e come tale non verrà considerata se, alternativamente e/o congiuntamente:

- non è accompagnata da alcuna cauzione ovvero laddove quella presentata dovesse risultare irregolare, ad esempio perché di importo inferiore al 10% del prezzo offerto, oppure perché non presentata mediante assegno circolare;
- non è sottoscritta;
- è priva dell'indicazione del prezzo offerto;
- non è presentata entro il termine ultimo previsto;



- se risulta di importo inferiore al 75% del prezzo base d'asta (c.d. offerta minima);

- 13) Le buste saranno aperte dal Delegato, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.
- 14) Il Delegato non potrà sospendere la vendita per alcun motivo, salvo che ciò venga ordinato dal Giudice Delegato.
- 15) Nella vendita non potranno essere prese in considerazione offerte pervenute con modalità differenti rispetto a quanto stabilito nella presente ordinanza.
- 16) Nelle vendite non potranno, altresì, essere prese in considerazione offerte migliorative ai sensi dell'art. 107, comma 4, l.f.
- 17) Nella vendita troverà applicazione l'art. 108 l.f., comma 1, in base al quale: il Giudice Delegato potrà sospendere la vendita su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di ogni altro interessato qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, oppure, entro 10 gg. dal deposito di cui all'art. 107, comma 5, l. f. (da eseguirsi da parte della curatela anche in caso di asta deserta), su istanza degli stessi soggetti, potrà impedire il perfezionamento della vendita qualora emerga che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.
- 18) In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita all'aggiudicatario spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.
- 19) Ad esclusive cure e 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, e quant'altro fosse presente sui beni oggetto della presente vendita al momento della consegna, salvo diversa comunicazione scritta del curatore.
- 20) 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 120 dall'aggiudicazione stessa. Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura concorsuale.
In caso di mancato versamento del saldo del prezzo, degli oneri e delle spese di trasferimento, entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, entro 120 gg. dall'aggiudicazione, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e sarà disposto l'incameramento della cauzione.
- 21) Avvenuta l'aggiudicazione il delegato avrà un tempo massimo di gg. 45 (decorrenti dalla data del verbale di aggiudicazione) per poter inviare i conteggi del saldo prezzo e delle spese all'aggiudicatario (farà fede la data di invio del fax, pec, mail o raccomandata AR), ma dovrà in ogni caso attivarsi prontamente per inviare tempestivamente la stessa in relazione ai termini del saldo prezzo e delle spese come indicati nella domanda di partecipazione dallo stesso aggiudicatario.



- 22) L'atto di trasferimento dei beni a favore dell'aggiudicatario sarà redatto e firmato del Giudice Delegato e le successive operazioni di registrazione, trascrizione e cancellazione dei gravami saranno eseguite dal Delegato.
- 23) Saranno poste a carico del medesimo aggiudicatario tutte le spese conseguenti alla vendita, gli oneri fiscali, compresa l'Iva se dovuta, e quelli legati alla registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, i cui importi, modalità di pagamento e tempi saranno comunicati dal Delegato.
- 24) Al Professionista Delegato alle operazioni di vendita verrà riconosciuto un compenso come indicato nell'art. 2, Decreto 15 ottobre 2015, n° 227, escluso quello riferito alla fase di distribuzione del ricavato della vendita. Sarà posto a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali in applicazione dell'art. 2 co. 7 DM 15 ottobre 2015, n. 277.
- 25) Il G.D. ordinerà ai sensi dell'art. 108 L.F., comma 2, le cancellazioni delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi ecc. direttamente nel decreto di trasferimento a Sua firma.
- 26) Nel caso in cui non siano state proposte offerte di acquisto o nel caso in cui le stesse siano inefficaci, il Delegato provvederà senza indugio ad effettuare nuovi esperimenti di vendita previa determinazione di un prezzo d'asta base inferiore del 25 % ogni volta.

DISPONE CHE IL DELEGATO PRECISI QUANTO SEGUE

- 27) non si presta garanzia per la conformità e il funzionamento degli impianti a servizio degli immobili sopra descritti;
- 28) se gli immobili siano o non sono muniti di attestato di certificazione energetica;
- 29) non viene data nessuna garanzia in relazione alla conformità delle planimetrie allo stato del luogo;
- 30) 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 nella perizia di stima agli atti; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- 31) 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;
- 32) 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;

DISPONE

Che il Delegato, il Curatore e Coadiutori dello stesso provvedano a fornire notizie e informazioni agli eventuali interessati accompagnandoli anche in loco.

Si comunichi.

Massa, lì 19.1.2017

IL GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa Sara Farini

