

TRIBUNALE DI MASSA - R.F. N.14/2009

Fallimento della Società “ [REDACTED] ”

Giudice Delegato: dott.ssa Sara Farini

Curatore: Dott. Cesare Lattanzi

Il Notaio DOTT.SSA ANNA MARIA CAROZZI, con studio in Carrara Piazza Matteotti N.56, tel.0585/70929, professionista delegato ex art.591 bis c.p.c. dal giudice delegato dott.ssa Sara Farini

AVVISA

che innanzi a sé, presso il proprio studio in Carrara, Piazza Matteotti n.56, con le modalità e condizioni appresso indicate, avrà luogo in **DATA 15 DICEMBRE 2017 ALLE ORE 11** la VENDITA SENZA INCANTO in 4 (quattro) lotti dei seguenti immobili siti in Comune di Fosdinovo (Massa Carrara), in un complesso immobiliare sito in località Caniparola, via Isolone, composto da due fabbricati con destinazione d'uso residenziale (mappali 1495 -Fabbricato A- e 1496 -Fabbricato B-) oltre a un piccolo edificio adibito a garage e cantine (mappale 1494 - Fabbricato C-) e area pertinenziale esterna con posti auto (mappale 1491) e viabilità interna (mappale 1492):

Lotto n.1: diritti della piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terra del "Fabbricato A", composto da ingresso/disimpegno, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale e un servizio igienico privo di aerazione naturale, con annessa corte pertinenziale a uso esclusivo, cantina posta nel piano interrato del "Fabbricato C" e garage posto nel "Fabbricato C"

Al Catasto Fabbricati del Comune di Fosdinovo il tutto si distingue al foglio 55 mappali:

- n.1491 sub 33, 1494 sub 7 e 1495 sub 7 congiunti, via Isolone n.10, piano S1-T, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, vani 3, rendita Euro 379,60

- n. 1494 sub 22, via Isolone n.10, piano T, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, mq 15, rendita Euro 44,16

Prezzo base d'asta: Euro 67.328,00

Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 50.496,00

Si precisa, come risulta da perizia di stima agli atti, che devono ancora essere ultimate alcune parti di minima entità. Si precisa inoltre che il garage internamente è ancora al grezzo e mancano le pareti divisorie di separazione dai garage limitrofi. Si precisa altresì che al momento del

sopralluogo da parte del tecnico che ha redatto la perizia l'immobile era occupato da vari oggetti e arredi della società fallita. Non sussistono certificazioni degli impianti.

Non si presta garanzia in ordine all'esistenza delle planimetrie catastali e alla conformità delle stesse allo stato dei luoghi. Classe energetica G

Lotto n.2: diritti della piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terra del "Fabbricato A", composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale e un servizio igienico dotato di aerazione naturale, con annessa corte pertinenziale ad uso esclusivo, cantina posta nel piano interrato del "Fabbricato C" e garage posto nel "Fabbricato C"

Al Catasto Fabbricati del Comune di Fosdinovo il tutto si distingue al foglio 55 mappali:

- n.1491 sub 43, 1494 sub 25 e 1495 sub 24 congiunti, via Isolone n.10, piano S1-T, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, vani 3, rendita Euro 379,60

- n.1494 sub 23, via Isolone n.10, piano T, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, mq 15, rendita Euro 44,16

Prezzo base d'asta: Euro 74.496,00

Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 55.872,00

Si precisa, come risulta dalla perizia di stima agli atti, che la corte esterna ha recinzione e accessi da ultimare e l'immobile all'esterno necessita di piccole opere di manutenzione. Si precisa altresì che il garage internamente è ancora al grezzo e mancano le pareti divisorie di separazione dai garage limitrofi. L'immobile è libero. Non sussistono le certificazioni degli impianti. Non si presta garanzia in ordine all'esistenza delle planimetrie catastali e alla conformità delle stesse allo stato dei luoghi.

Classe energetica G

Lotto n.3: diritti della piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del "Fabbricato A", composto da ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale, un servizio igienico privo di aerazione naturale e balcone, con cantina posta nel piano interrato del "Fabbricato C" e posto auto scoperto posto nell'area antistante ai fabbricati.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Fosdinovo il tutto si distingue al foglio 55 mappali:

- n. 1494 sub 13 e 1495 sub 13, via Isolone n.10, piano S1-1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, vani 3, rendita Euro 379,60

- n. 1491 sub 6, via Isolone n.10, piano T, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, mq 14, rendita Euro 23,14

Prezzo base d'asta: Euro 59.904,00

Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 44.928,00

Si precisa che l'area in cui si trova il posto auto è interamente asfaltata, ma il posto auto non è individuato e delimitato. Nulla si dice nella perizia agli atti relativamente allo stato di occupazione dell'immobile. Si precisa che non sussistono le certificazioni degli impianti. Non si presta garanzia in ordine all'esistenza delle planimetrie catastali e alla conformità delle stesse allo stato dei luoghi.

Classe energetica G

Lotto n.6: diritti della piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terra del "Fabbricato B", composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera armadi, un servizio igienico dotato di aerazione naturale e due terrazze rialzate rispetto al piano del terreno, con cantina al piano seminterrato, corte esclusiva pertinenziale e garage posto nel "Fabbricato C".

Al Catasto Fabbricati del Comune di Fosdinovo il tutto si distingue al foglio 55 mappali:

- 1491 sub 34 e 1496 sub 1 congiunti, via Isolone n.10, piano S1-1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, rendita Euro 697,22

- mappale 1494 sub 21, via Isolone n.10, piano T, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, mq 15, rendita Euro 44,16

Prezzo base d'asta: Euro 116.992,00

Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 87.744,00

Si precisa che i lavori di costruzione dell'immobile, sia al piano terra che al piano seminterrato, non risultano ultimati, come risulta dalla perizia di stima agli atti, alla quale si rimanda per un elenco dettagliato delle opere mancanti. Si precisa inoltre che il garage internamente è ancora al grezzo e mancano le pareti divisorie di separazione dai garage limitrofi. Si precisa che non sussistono le certificazioni degli impianti. Non si presta garanzia in ordine all'esistenza delle planimetrie catastali e alla conformità delle stesse allo stato dei luoghi. Classe energetica G.

Si precisa che al momento del sopralluogo da parte del tecnico che ha redatto la perizia nell'appartamento erano accatastati vari materiali della società fallita necessari per ultimare la stessa e altre unità immobiliari.

Nella vendita dei suddetti immobili è altresì compresa una quota di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni, quali per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio.

Sugli immobili gravano le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale iscritta il 09/07/1993 al part.n.657 a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] non rinnovata
- domanda giudiziale (citazione per demolizione fabbricati) trascritta il 5 agosto 1993 al part.n.4969 contro la società "[REDACTED]" a favore di [REDACTED] gravante sull'immobile identificato al Catasto Terreni del Comune di Fosdinovo al foglio 55 mappale 515
- convenzione urbanistica trascritta il 19 aprile 2002 al part.n.2681 a favore del Comune di Fosdinovo contro la società "[REDACTED]"
- ipoteca volontaria iscritta l'01/09/2003 Part.1570 Gen.8831 a favore di [REDACTED] [REDACTED] annotata di frazionamento in quota in data 4 agosto 2006 part.n.1424
- domanda giudiziale (esecuzione in forma specifica) trascritta il 24/11/2005 al part.n.7917
- contratto preliminare di compravendita trascritto il 22/12/2006 al part.n.10792
- decreto di sequestro conservativo trascritto il 18/01/2007 al part.n.361
- preliminare di vendita trascritto in data 27/01/2007 al part.n.645 rettificato con trascrizioni part.n.1404 del 20/02/2007 e part.n.2805 del 23/04/2008
- domanda giudiziale (esecuzione in forma specifica) trascritta il 06/02/2007 al part.n.959 (relativa ai mappali 1495 sub 13 e 1494 sub 13)
- domanda giudiziale (esecuzione in forma specifica) trascritta il 06/02/2007 al part.n.960 (relativa ai mappali 1495 sub 7, 1494 sub 7 e 1491 sub 33)
- domanda giudiziale (esecuzione in forma specifica) trascritta il 06/02/2007 al part.n.961 (relativa ai mappali 1494 sub 15, 1495 sub 15 e 1491)
- preliminare di compravendita trascritto in data 7/06/2007 al part.n.4278
- domanda giudiziale (esecuzione in forma specifica) trascritta il 20/02/2009 al part.n.1608 (relativa ai mappali 1495 sub 24, 1491 sub 43 e 1494 sub 25)
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 22/06/2009 al part.n.4540 a favore di "Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]"

Si precisa che la descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia di stima e relativi allegati dell'Ing. Sarah Scaletti datata 15 febbraio 2010, alla quale si fa pieno riferimento anche relativamente allo stato dei luoghi, alla situazione urbanistica, alle difformità urbanistiche, alla situazione catastale e allo stato di occupazione degli immobili sopra descritti.

Per la situazione di fatto e urbanistica degli immobili si fa riferimento alla perizia di stima dell'Ingegnere Sarah Scaletti agli atti sopra citata. Si evidenzia che le pratiche urbanistiche relative alla ristrutturazione e realizzazione dei fabbricati non risultano concluse mancando la dichiarazione di fine lavori: pertanto tutti gli immobili sono privi di certificato di abitabilità. Le opere di ultimazione lavori e completamento, quali meglio risultano dalla perizia di stima, sono a carico della parte assegnataria non assumendo la curatela alcun obbligo e onere al riguardo. Tutte le pratiche urbanistiche necessarie -se possibile- per la regolarizzazione urbanistica, per l'ultimazione lavori, per l'ottenimento dell'abitabilità e tutte le relative spese sono a totale cura e carico dell'aggiudicatario. Sono a totale cura e spese dell'aggiudicatario la definizione della pratica di accatastamento nonché l'allacciamento alle utenze.

Si precisa altresì che non si presta garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili e per la conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi.

Si precisa inoltre che l'aggiudicatario dovrà assumersi tutti gli oneri connessi allo smaltimento di tutto quanto giace sugli immobili posti in vendita.

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 nella perizia di stima agli atti.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo migliori descrizioni e più esatti confini come da relazione tecnica in atti e suoi supplementi e/o allegati a firma dell'esperto Ing. Sarah Scaletti 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.

CONDIZIONI DELLAVENDITA

- 1) la vendita sarà effettuata con le modalità senza incanto;
- 2) Le offerte di acquisto sono irrevocabili e 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 potrà essere comunque aggiudicato all'offerente anche se non presente; esse dovranno essere depositate esclusivamente presso lo studio del Notaio Delegato in Carrara (MS), Piazza Matteotti n.56 previo appuntamento ed effettuate:
 - i. entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; 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;

ii. in busta chiusa. Le offerte dovranno essere altresì depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare;

iii. in forma di dichiarazione, in bollo, contenente:

a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e 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. Nel caso di offerta presentata da società dovrà essere allegato idoneo certificato della C.C.I.A.A. competente dal quale risultino la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente in udienza. Se l'offerente è minorenni, la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

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) l'indicazione del termine e il modo di versamento del saldo del prezzo (che il delegato provvederà a consegnare al curatore il quale, a sua volta, provvederà a depositarlo sul conto corrente della procedura), nonché degli ulteriori oneri, diritti, imposte, tasse 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 delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione e di accettare i contenuti della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché dell'ordinanza di vendita del Giudice Delegato e del relativo avviso di vendita;

f) 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;

g) di essere a conoscenza delle formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili;

h) una fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, nonché uno o più assegni circolari non trasferibile/i intestato/i a "dott. Cesare Lattanzi - curatore fall.N.14/2009 Tribunale di Massa" di un importo pari almeno 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. ;

i) se cittadino straniero, l'espressa dichiarazione di conoscere e capire la lingua italiana.

MODALITA' DELLA VENDITA

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 procede ad aggiudicazione all'unico 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 1 minuto dall'offerta precedente non potrà essere inferiore: a 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:

- 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 perizia che si 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 e/o ammanchi di valore e/o 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;
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura della procedura, ma a spese dell'aggiudicatario; se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura della procedura;
- ogni onere derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, compresi quelli fiscali nonché le spese per la registrazione, trascrizione e voltura degli atti di vendita;
- 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.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo-prezzo, dedotta la prestata cauzione, unitamente agli oneri, imposte, tasse, diritti e spese conseguenti alla vendita, entro il termine indicato in offerta e, comunque, entro 120 giorni dall'aggiudicazione stessa. Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura.

Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il professionista delegato disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata da coloro che non si sono resi aggiudicatari.

La cauzione dell'aggiudicatario, invece, verrà consegnata al curatore e da questi sarà versata sul conto corrente bancario, intestato e vincolato alla procedura concorsuale.

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.

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 comunicato, in via provvisoria e salvo conguaglio, entro 20 giorni dall'aggiudicazione dal professionista delegato e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità che verranno indicate.

Del presente avviso di vendita sarà data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, mediante:

- pubblicazione sul quotidiano "Il Giornale" nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
- pubblicazione su "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa;
- pubblicazione sul free press "La Rivista delle Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e sul free press "La Rivista delle Aste Giudiziarie Edizione Lombardia"
- 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
- pubblicazione 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

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

Maggiori notizie e informazioni potranno essere assunte presso lo studio del Notaio Delegato dott.ssa Anna Maria Carozzi in Carrara, Piazza Matteotti n.56, tel.0585/70929, e-mail acarozzi@notariato.it

Il presente avviso di vendita sarà notificato a eventuali creditori con privilegio sugli immobili nonché ai creditori ipotecari.

Carrara, 22/09/2017

Il Notaio Delegato
dott.ssa Anna Maria Carozzi