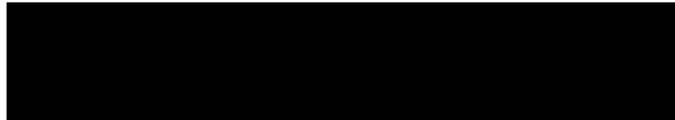




# **Tribunale Civile e Penale di Massa Sezione Fallimentare**

**Fallimento della società**



**R.F. nr. 30/2011**

\*\*\*

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

**Curatore Fallimentare:** Dott. Emiliano Abi Hayla Dominici

\*\*\*

## **AVVISO DI VENDITA**

**(I° esperimento di vendita)**

Il sottoscritto, Dr. Emiliano Abi Hayla Dominici, quale **Curatore Fallimentare** della



**[Redacted]**, con studio in Massa (MS), via F.lli Rosselli, n° 82, tel. 0585/250032 e fax 0585/792852, vista l'autorizzazione alla vendita a firma del Giudice Delegato, Dott.ssa Sara Farini in data 08/11/2017,

## **AVVISA**

chiunque vi abbia interesse che il giorno **venerdì 29.12.2017 ad ore 9:30** presso il Tribunale di Massa, piazza A. De Gasperi n° 1, sala udienze civili, piano 1° (Palazzo di Giustizia) o altra disponibile avrà luogo la **vendita senza incanto con applicazione anche degli articoli 107, commi 3, 4, 5 e 108 comma 1 l.f.**, del seguente ramo d'azienda per l'esercizio di recupero e preparazione per il riciclaggio di rifiuti solidi urbani, industriali e biomasse:

## DESCRIZIONE

### LOTTO UNICO

L'elenco dei beni immobili e mobili, facenti parte del ramo d'azienda, risulta dettagliatamente identificato nella perizia di stima in atti a firma del tecnico Dott. Andrea Petreni, che si intende qui richiamata e che costituisce parte integrante della presente ordinanza; di seguito una esaustiva descrizione dei beni.

Diritto della piena proprietà di:

- compendio immobiliare (opificio industriale) situato tra i comuni di Massa e Carrara in località Gotara;
- beni mobili situati all'interno dell'opificio in località Gotara, comprensivo di uffici, servizi e resedi perimetrali esclusivi oltre che delle attrezzature e degli impianti per la produzione di CDR.

### **Complesso immobiliare - Opificio industriale Località Gotara**

Fabbricato industriale ubicato sul confine fra i comuni di Massa e Carrara nella zona industriale di Massa Carrara, in località Gotara/via Dorsale.

L'area ed il complesso immobiliare sono catastalmente individuate:

- comune di Carrara al foglio **94** - particella **1092** - zona censuaria 1 - categoria **D/7** - rendita catastale di euro 16.997,60 (sup. mq 5.977,00);
- comune di Massa al foglio **104** - particella **538** - zona censuaria 1 - categoria **D/7** - rendita catastale di euro 10.904,20 (sup. mq 4.160,00).

L'area si estende per 10.000 m<sup>2</sup> ed al suo interno si identificano, oltre al complesso produttivo specificatamente funzionale alla produzione di CDR, anche una serie di manufatti ad esso pertinenti; complessivamente tali fabbricati risultano:

- capannone industriale di recente realizzazione con una superficie netta pari a circa 2.900 m<sup>2</sup> (comprensiva del: corpo di fabbrica, sala controllo, sala tecnica, sala relax, servizi igienici, spogliatoio e locale aspirazione); risulta formato da pilastri in cemento armato e travi in cemento armato con pannelli di tamponamento in cemento armato, fondazioni in cemento armato. Il capannone è formato da pilastrature trasversali, collegate tra loro da travi di copertura a formare di fatto due capannoni dotati della pilastrata centrale comune. La copertura, prima dell'incendio, era caratterizzata dalla presenza di un biofiltro composto da arbusti e torba fibrosa. A seguito dell'incendio lo Studio tecnico Cioni di

Firenze ha effettuato rilievi sulla situazione statica del fabbricato attestando che i danni subiti non hanno compromesso la stabilità del complesso esponendo, però, la stessa ad un più rapido deterioramento. La parte maggiormente interessata riguarda le due vasche di accumulo posizionate all'estremità nord del capannone (ad oggi ancora colme di rifiuto).

- locale bruciatori (centrale termica) oltre officina (eventi ingressi separati), ubicati in prossimità del capannone sul lato est, con superficie netta pari a circa 165 m<sup>2</sup>;
- locale centrale elettrica di trasformazione della tensione da MT a BT, ubicata in prossimità del capannone sul lato est, con superficie netta di circa 75 m<sup>2</sup>;
- locale cabina elettrica di prelievo completa di quadro MT/MT di arrivo (proprietà Enel), ubicata sull'estremità nord del lotto (accanto al cancello di accesso) con superficie di circa 13 m<sup>2</sup>;
- silos di stoccaggio del CDR posti in adiacenza del fabbricato, sul lato est, della superficie netta di circa 230 m<sup>2</sup>;
- stazione di pompaggio antincendio, inserita sul lato nord-est del lotto, all'interno di un piccolo fabbricato della superficie netta di circa 42 m<sup>2</sup>. A fianco (particella 1093) della stazione di pompaggio si trova una tettoia metallica avente una superficie coperta di circa 67 m<sup>2</sup>;
- tettoia metallica realizzata sul lato est del capannone (protezione dei cassoni utili alla raccolta degli scarti di lavorazione), della superficie di circa 230 m<sup>2</sup>;
- zona pesatura dei mezzi in arrivo costituita da una bilancia pesatrice a ponte con frontale box prefabbricato ad uso ufficio (di circa 25 m<sup>2</sup>), il tutto ubicato sul lato nord del lotto;
- box prefabbricato ad uso spogliatoio e bagni di circa 22 m<sup>2</sup>, ubicato sul lato nord del lotto;
- stazione di riduzione della pressione (decompressione) del gas metano della superficie netta di circa 16 m<sup>2</sup> con rispettivo deposito dei carri bombolai, ubicata a nord-est del lotto (particella 1093).
- due vasche di accumulo (impianto antincendio – acqua usi industriali);
- pozzo industriale.

\* \* \*

L'intero fabbricato è stato edificato in forza di “permessi di costruire” rilasciati dai Comuni di Massa e Carrara:

- S.U.A.P. di Massa - 06/12/2006 (prot. 55866) - richiesta di “permesso a costruire per la realizzazione capannone produzione CDR. ed edificio uffici-spogliatoi”;
- S.U.A.P. di Carrara - 07/12/2006 (prot. 51748) - richiesta di “permesso a costruire per la realizzazione capannone produzione C.D.R. ed edificio uffici-spogliatoi”.

Successive al progetto approvato di cui alla Determina Dirigenziale n. 8624/2008, sono state elaborate quattro varianti:

- la prima variante è datata 20/2/2009;
- la seconda variante è datata 5/11/2009;
- la terza variante è datata 16/11/2009;
- la quarta variante è datata 19/3/2010.

Il fabbricato, come chiarito nella relazione tecnica in atti a firma dell’Arch. Lino Giorgini (che si intende qui richiamata e alla quale si rimanda per una puntuale analisi dei titoli abitativi edilizi), risulta realizzato in conformità con la documentazione presentata presso la Provincia di Massa Carrara in data 24/3/2010, prot. 8744.

L’area sulla quale insiste l’intero opificio industriale è di proprietà della società [REDACTED]; in data 22 gennaio 2009, con atto del notaio Vincenzo De Luca in Borgo a Mozzano (rep. 35.520), veniva costituito diritto di superficie per la durata di anni 30 (trenta) in favore della società fallita [REDACTED], a fronte di un corrispettivo mensile pari ad €. 10.400,00 (oltre Iva).

Si rileva che dalle ispezioni ipotecarie risulta un’iscrizione (registro generale 7302 - registro particolare 1180) derivante da decreto ingiuntivo promosso dalla società impresa lavori ing. [REDACTED] avente ad oggetto (piena proprietà) anche le particelle (1092-538) su cui insiste il diritto di superficie favore della società ErreErre s.p.a..

### **Complesso mobiliare**

#### **CORPO DI FABBRICA**

- n.2 carroponi completi di cabina comandi, vie di corsa e quant’altro necessario al proprio funzionamento (esclusi i polipi), interessati dall’incendio;
- n. 2 triturator primari Satrind interessati dall’incendio;
- n. 2 vagli balistici Stadler, completi di struttura metallica;
- n. 2 nastri alimentatori/dosatori corredati di deferrizzatore e scolmatore, oltre a deferrizzatore esterno;

- n. 2 mono-cycloni separatori completi di rotocella, miscelatore, tubazioni uscita fumana;
- n. 2 bricchettatrici continue per la produzione di CDR;
- n. 4 scrubber di abbattimento ad umido in acciaio complete di vasche, torri, pompe, quadri comando, compressore, essiccatore, polmone;
- n. 4 ventilatori oltre n. 2 ventilatori di ricircolo necessari all'aspirazione e convogliamento dell'aria esausta dall'edificio, ricezione, trattamento ed invio al sistema di essiccazione e trasporto del materiale essiccato e al trattamento arie mediante scrubber e biofiltri;
- vari nastri trasportatori presenti all'interno ed all'esterno dell'opificio, di varie dimensioni;
- n. 2 elevatori a tazze posizionati all'esterno dell'opificio industriale dell'altezza di circa 10 metri;
- n. 2 silos da 400 tonnellate cadauno corredati da n. 2 letti mobili e n. 2 coclee;
- motore fratelli Ferrari, tipo 1001.N1A.RD90.RD90.

#### SPOGLIATOIO/BAGNO

- n. 13 armadietti metallici ad un'anta.

#### SALA CONTROLLO

- mobiletto metallico vari scorrevoli;
- attrezzatura elettronica;
- quadro comandi potenza/ausiliari dell'impianto;
- n. 3 schermi touch screen;
- quadro comandi servizi;
- quadro comandi generale delle linee di produzione.

#### SALA QUADRI ELETTRICI

- gruppo ricezione energia elettrica;
- n. 2 trasformatori, power center distribuzione bassa tensione e split a muro Samsung.

#### SALA CENTRALE TERMICA

- n. 2 bruciatori matricole completi di ventilatori, tubazioni e quadri comando.

\* \* \*

Il ramo di azienda ceduto non comprende altri beni, diritti e rapporti giuridici all'infuori di quelli sopra specificatamente previsti. Non saranno trasferiti né debiti né crediti né rimanenze di magazzino.

\* \* \*

L'impianto facente parte del ramo d'azienda risulta autorizzato alla gestione di un quantitativo massimo annuale pari a 150.000 tonnellate di rifiuti (ovvero, pari a circa 410 tonnellate/giorno) in forza della determina dirigenziale della Provincia di Massa e Carrara n. 8624 del 17/06/2008. Successivamente al fallimento della società, con determina 814/2012 della Provincia di Massa Carrara, veniva sospeso il nulla osta all'esercizio dell'impianto di produzione di CDR. La Regione Toscana, in risposta alla nota del Curatore acquisita al prot. reg.le n. 258032 del 22/06/2016, con atto del 30 giugno 2016, a firma del Dirigente, Dott. Ing. Andrea Rafanelli, comunicava che il titolo abilitativo ad esercire l'impianto, sospeso in seguito alla sentenza dichiarativa di fallimento, può essere regolarmente riattivato assieme ad una pratica integrativa per l'ottenimento di un'AIA (autorizzazione integrata ambientale), secondo la modulistica di cui all'allegato C alla DGR Toscana n. 1227 del 15/12/2015.

\* \* \*

Oltre ai beni sin qui descritti, insistono all'interno del fabbricato altri macchinari che, in data 2 maggio 2011, sono stati alienati da parte dell'Istituto vendite giudiziarie per la circoscrizione dei Tribunali di Massa e La Spezia. Nello specifico trattasi di: n. 2 ragni benna a polipo, n. 1 tritratore Doppstadt DW 2560, n. 2 forni, n. 1 tritratore Buffel DW 3060, nastro trasportatore OCM, gruppo antincendio Varen completo di accessori, n. 2 presse piane.

Suddetti beni potranno essere acquistati a parte dall'aggiudicatario del presente lotto; in alternativa, su sua espressa richiesta, potranno essere immediatamente rimossi a spese e garanzie a carico dell'attuale proprietario, società XXXXXXXXXX

\* \* \*

Sui beni non gravano formalità pregiudizievoli, salvo la Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 30 dicembre 2011 al n. 8784 reg. part. / n. 12184 Reg. Gen..

I beni sin qui descritti risultano più dettagliatamente elencati nella perizia in atti a firma del tecnico Dott. Andrea Petreni, in data 25/05/2015, alla quale si rimanda;

### ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- 1) ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad avanzare offerta per l'acquisto dei beni posti in vendita;
- 2) il curatore ha termine di gg. 150 dalla data di notifica della autorizzazione alla vendita 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;
- 3) la vendita avverrà dinanzi al curatore presso il Tribunale di Massa, piazza A. De Gasperi n° 1, sala udienze civili, piano 1° (Palazzo di Giustizia) o altra disponibile;
- 4) il prezzo base d'asta è fissato in Euro **4.208.580,00** e l'offerta minima ritenuta ammissibile è pari ad euro 3.156.435,00; in presenza di più offerte valide e di adesione alla gara degli offerenti, l'offerta minima in aumento è fissata in **euro 10.000,00**;
- 5) le offerte in bollo (euro 16,00) e in busta chiusa (fac simile di modello di domanda si trova sul sito del Tribunale di Massa) dovranno essere presentate presso lo studio del curatore, Dr. Emiliano Abi Hayla Dominici, Massa, via F.lli Rosselli, n° 82, tutti i giorni entro le ore 13:00, esclusi i giorni di sabato e festivi, previo appuntamento (tel. 0585/250032, mail: [dominici.concorsuali@gmail.com](mailto:dominici.concorsuali@gmail.com) pec: [dominici.concorsuali@pec.it](mailto:dominici.concorsuali@pec.it)); l'offerta assieme all'assegno cauzionale (quest'ultimo da intestare a **FALL.** [REDACTED] e di importo minimo pari al 10% del prezzo offerto), alla fotocopia del documento di identità dell'offerente o del legale rappresentante in caso di società, al codice fiscale e all'ulteriore documentazione indicata al successivo punto 6, lettera a (offerta presentata da società o per persona da nominare o da soggetto minorenni), dovrà essere inserita in **una prima busta** da sigillare, 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 curatore, la data di vendita e il nome di chi materialmente deposita l'offerta che sarà identificato al momento del deposito. L'offerta corredata della relativa documentazione deve essere presentata per ogni singolo lotto posto in vendita;
- 6) 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); 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 il certificato della C.C.I.A.A. e ogni altro documento comprovante i poteri conferiti all'offerente per poter partecipare all'asta in udienza;
- b) I dati identificativi (catastali ed indirizzo) dei beni oggetto della vendita;
- c) 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;
- d) il termine di versamento del saldo del prezzo 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;
- e) l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima dei beni posti in vendita e per i quali si propone l'offerta, nonché dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita predisposto dal curatore;



- f) 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;
- g) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (o del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società), e del codice fiscale, oltre all'ulteriore documentazione indicata al precedente punto 6, lettera a (offerta presentata da società o per persona da nominare o da soggetto minorenni), nonché assegno circolare cauzionale, intestato alla procedura concorsuale (**FALL.** [REDACTED]) di importo minimo pari al 10% del prezzo offerto, che in caso di aggiudicazione sarà trattenuto qualora l'aggiudicatario non provveda al saldo del prezzo e delle spese nei termini indicati in domanda e, in assenza, nel termine di gg. 120 dall'aggiudicazione. 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;
- 7) 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, i beni saranno comunque aggiudicati in via provvisoria all'offerente non presente, salvo il caso in cui vengano presentate e accolte offerte migliorative ai sensi dell'art. 107, comma 4, l.f. (vedi punto 9 successivo);
- 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;
  - priva dell'indicazione del prezzo offerto;
  - non è presentata entro il termine ultimo previsto;
  - non è sottoscritta;
  - se risulta di importo inferiore al 75% del prezzo base d'asta (c.d. offerta minima);
- a. in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore a quella ammissibile si procederà ad aggiudicare il ramo d'azienda all'unico offerente in via provvisoria, salvo il caso in cui vengano presentate e accolte offerte migliorative ai sensi dell'art. 107, comma 4, l.f. (vedi punto 9 successivo);
- b. in caso di pluralità di offerte:
- si procederà previa adesione degli offerenti alla gara sull'offerta più alta, salvo il caso in cui vengano presentate e accolte offerte migliorative ai sensi dell'art. 107, comma 4, l.f. (vedi punto 9 successivo), anche in caso di assenza o mancata adesione alla gara del maggior offerente;
  - in caso di gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad euro 1.000,00, per i beni con un valore di base d'asta non superiore ad euro 50.000,00, ad euro 2.000,00, per i beni 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 i beni con un valore di base d'asta compreso fra euro 120.000,00 ed euro 200.000,00, ad euro 5.000,00, per i beni con un valore di base d'asta compreso fra euro 200.000,00 ed euro 500.000,00, euro 10.000,00, per i beni 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 i beni saranno aggiudicati in via provvisoria all'ultimo offerente (vedi punto 9 successivo);
  - se al contrario la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni allora verrà disposta la vendita in favore dell'offerta più alta, compresa l'eventuale offerta migliorativa come indicata nel successivo punto 9, se accolta; 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; in tutti i casi l'aggiudicazione sarà provvisoria (vedi successivo punto 9);

8) le buste saranno aperte dal Curatore, alla presenza degli offerenti, se presenti, il giorno **lunedì 29.12.2017 ad ore 9:30;**

9) nella vendita troveranno applicazione gli art. 107 l.f., comma 4 e 108 l.f., comma 1; in relazione al primo articolo (107 l.f., comma 4), il curatore, dopo l'apertura delle buste ma prima di indire la gara o di aggiudicare i beni in caso di unica offerta, potrà sospendere la vendita solo nel caso in cui il nuovo offerente non in asta presti una cauzione (sempre a mezzo di assegno circolare da intestare al fallimento) almeno pari al 50 % del prezzo d'asta base e fornisca un'attestazione scritta, a cui dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità, del codice fiscale dell'offerente oltre all'ulteriore documentazione indicata al precedente punto 6, lettera a (offerta presentata da società o per persona da nominare o da soggetto minorenni), e dell'assegno cauzionale, con la quale dichiara di offrire un importo in aumento almeno pari al 10 % del prezzo offerto in busta dal maggior offerente (se ad esempio il prezzo base d'asta è pari ad euro 100.000,00 e l'offerta più alta presentata in asta è pari ad euro 200.000,00, il nuovo offerente dovrà presentare un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa almeno pari ad euro 220.000,00 e parimenti allegare alla stessa un assegno circolare almeno pari ad euro 50.000,00); non saranno prese in considerazione offerte irrevocabili di acquisto con aumento inferiore al 10 % del prezzo offerto dal maggior offerente in asta e prive della cauzione o che verranno consegnate al curatore dopo l'apertura dell'asta fra i soggetti che hanno depositato domanda di partecipazione o dopo l'aggiudicazione in caso di unica offerta; della presentazione dell'offerta in aumento dovrà essere data menzione nel verbale di vendita e, parimenti, nel caso in cui questa non sia stata accolta, la stessa (comprensiva della fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e della fotocopia dell'assegno cauzionale e all'ulteriore documentazione indicata al precedente punto 6, lettera a - offerta presentata da società o per persona da nominare o da soggetto minorenni) dovrà essere presa in

consegna dal curatore (con la sola eccezione dell'assegno cauzionale originale che dovrà essere restituito all'offerente) e allegata al verbale di vendita; se al contrario, il curatore dovesse accogliere l'offerta in aumento sospenderà le operazioni di vendita fra gli offerenti in asta e subito dopo riaprirà immediatamente la gara fra tutti gli offerenti, compreso l'offerente in aumento fuori asta, invitando tutti gli offerenti presenti ad aderire alla gara, prendendo come prezzo base d'asta quello della nuova offerta in aumento accolta, col rilancio minimo come precedentemente indicato. Ove tutti gli offerenti decidessero di non aderire alla nuova gara i beni verranno aggiudicati all'offerente in aumento fuori asta.

Nel caso in cui gli offerenti fuori asta fossero più di uno e qualora la curatela decidesse di accogliere tutte le ulteriori offerte presentate, allora tutti gli offerenti saranno chiamati a competere partendo dall'offerta più alta presentata dagli offerenti fuori asta.

Successivamente all'aggiudicazione e fino al momento del deposito del saldo prezzo e delle spese da parte dell'aggiudicatario in asta (farà fede nel caso la data del verbale di deposito del saldo prezzo e delle spese redatto e firmato dal curatore in caso di pagamento a mezzo di assegni circolari e la data di accredito nel conto corrente del fallimento in caso di saldo a mezzo bonifico), ai sensi del medesimo art. 107 l.f., comma 4, il curatore potrà ugualmente sospendere la vendita solo nel caso in cui il nuovo offerente presti una cauzione (sempre a mezzo di assegno circolare da intestare al fallimento - XXXXXXXXXX - almeno pari al 50 % del prezzo di aggiudicazione e fornisca un'attestazione scritta, a cui dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità, del codice fiscale dell'offerente, oltre all'ulteriore documentazione indicata al precedente punto 6, lettera a (offerta presentata da società o per persona da nominare o da soggetto minorenni) e dell'assegno cauzionale, con la quale dichiara di offrire un importo in aumento almeno pari al 10 % del prezzo di aggiudicazione (se ad esempio il prezzo base d'asta è pari ad euro 100.000,00 e l'aggiudicazione è avvenuta ad un prezzo pari ad euro 200.000,00, il nuovo offerente dovrà presentare un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa almeno pari ad euro 220.000,00 e parimenti allegare alla stessa un assegno circolare almeno pari ad euro 100.000,00); ai fini dei dati necessari per valutare la possibilità di presentare l'offerta in aumento, l'interessato dovrà formulare

richiesta scritta al curatore a mezzo pec ([dominici.concorsuali@pec.it](mailto:dominici.concorsuali@pec.it)); non saranno prese in considerazione offerte irrevocabili di acquisto con aumento inferiore al 10 % rispetto al prezzo di aggiudicazione, carenti della cauzione come sopra indicata e non inviate a mezzo pec; in ogni caso qualora dopo l'aggiudicazione, dovessero essere presentate una o più offerte migliorative il curatore dovrà, entro 15 gg. dal ricevimento delle stesse informare il Comitato dei Creditori, il Giudice, l'aggiudicatario in asta e l'offerente in aumento, precisando la scelta che intende adottare.

Nel caso in cui l'offerta migliorativa dovesse essere accolta verrà disposta una nuova gara mediante procedura di invito ad offrire aperta a tutti, partendo dal prezzo offerto dall'offerente in aumento.

In tal caso, il primo aggiudicatario e l'offerente in aumento avranno diritto di partecipare all'asta senza presentare alcuna nuova domanda in quanto le rispettive cauzioni verranno trattenute dal fallimento e verranno restituite al termine della nuova asta, qualora gli stessi non diventino aggiudicatari.

Qualora nella nuova data di vendita per invito ad offrire, non vengano presentate domande di partecipazione e nel caso in cui il primo aggiudicatario non sia presente all'asta o se presente non partecipi alla stessa, il bene verrà aggiudicato all'offerente in aumento al prezzo da lui offerto.

Viceversa, in caso siano presentate più offerte o in caso in cui il primo aggiudicatario sia presente all'asta, allora si procederà previa adesione dei presenti alla gara.

Al termine della procedura per invito ad offrire, l'aggiudicazione sarà definitiva senza alcuna possibilità di presentare ulteriori offerte; resta fermo il potere sospensivo attribuito al Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108, comma 1, l.f..

Maggiori dettagli circa le modalità di partecipazione, forme di pubblicità ecc., verranno indicate nel nuovo avviso di vendita per invito ad offrire i cui contenuti saranno sottoposti all'autorizzazione del Comitato dei Creditori e del Giudice Delegato.

Nel caso in cui non vengano presentate offerte di acquisto (come indicato nel punto 5) o nel caso in cui le stesse siano inefficaci, il curatore provvederà senza indugio a fissare nuovi esperimenti di vendita.

Parimenti, ai sensi dell'art. 108 l.f., comma 1, il Giudice Delegato potrà sospendere la

vendita su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di ogni altro interessato (compreso l'offerente in aumento), qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

Altresì, avvenuto il deposito di cui all'art. 107, comma 5, l. f, (da eseguirsi da parte della curatela anche in caso di asta deserta) il Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 l.f., comma 1, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di ogni altro interessato (compreso l'offerente in aumento) potrà impedire il perfezionamento della vendita qualora emerga che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato;

- 10) in tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 o 108 L.F., all'acquirente in asta spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta;
- 11) avvenuta l'aggiudicazione il curatore avrà tempo gg. 45 (decorrenti dalla data del verbale di aggiudicazione) per poter comunicare all'aggiudicatario i conteggi del saldo prezzo e delle spese;
- 12) la curatela provvederà ad eseguire le notifiche di cui all'art. 107, comma 3, l.f., sia dell'Autorizzazione di Vendita (solo una volta) che di ogni avviso di vendita;
- 13) 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 nei fabbricati oggetto della presente vendita al momento della consegna, salvo diversa comunicazione scritta del curatore;
- 14) in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, e gli oneri, diritti, spese di vendita, le imposte e tasse se dovute e le spese di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, 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, delle imposte e tasse se dovute e delle spese di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli 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. 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;

- 15) l'atto di trasferimento dei beni a favore dell'aggiudicatario sarà redatto e firmato dal Notaio, solo dopo il versamento del saldo prezzo e delle spese e le successive operazioni di registrazione, trascrizione e cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, saranno eseguite dalla curatela;
- 16) 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 dell'atto di trasferimento e alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli presso i Pubblici Uffici, i cui importi, modalità di pagamento e tempi saranno comunicati dal Curatore;
- 17) nel caso in cui non siano state proposte offerte di acquisto o nel caso in cui le stesse siano inefficaci, il curatore provvederà senza indugio ad effettuare nuovi esperimenti di vendita previa determinazione di un prezzo d'asta base inferiore del 25 % ogni volta;

#### **IN OGNI CASO RENDE NOTO CHE**

- 18) non si presta garanzia per la conformità e il funzionamento degli impianti a servizio degli immobili sopra descritti;
- 19) i beni non sono provvisti della certificazione energetica e parimenti non è presente alcuna certificazione relativa agli impianti a servizio dell'immobile;
- 20) non viene data nessuna garanzia in relazione alla conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi;
- 21) 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;
- 22) 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;

23) 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, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

24) ai sensi dell'art. 63 disposizioni per l'attuazione del codice civile chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente; in ogni caso gli eventuali oneri condominiali maturati dalla sentenza dichiarativa di fallimento alla data del decreto di trasferimento immobili verranno saldati direttamente dalla procedura concorsuale.

Della vendita sarà 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](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.tribunaledimassa.it](http://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](http://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@ediervicesrl.it) e contatto diretto presso il Tribunale di Massa – referente Sig.ra Francesca Carmassi.

\*\*\*

I beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, salvo migliori descrizioni e più esatti confini come da relazione tecnica e allegati, in atti, a firma del CTU dott. Andrea Petreni, in atti, a cui si fa espresso rinvio.

Per maggiori informazioni e per prendere visione dell’immobile, gli eventuali interessati dovranno inoltrare specifica richiesta al sottoscritto curatore tel. 0585/250032, mail: dominici.concorsuali@gmail.com, pec: [dominici.concorsuali@pec.it](mailto:dominici.concorsuali@pec.it).

Massa, li 09/11/2017

**Il curatore**

Dott. Emiliano Abi Hayla Dominici

