



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento [REDACTED]

R.F. nr. 15/2013

Giudice Delegato: Dr.ssa Sara Farini

Curatore: Dr. Marco Molendi

IL GIUDICE DELEGATO

Esaminata la documentazione in atti;

Visto il programma di liquidazione e la successiva integrazione;

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 28/11/2016;

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 della perizia di stima e relativi allegati depositati agli atti;

ORDINA

la vendita senza incanto in lotto unico del compendio immobiliare, come meglio individuato nella perizia di stima in atti a firma del tecnico Arch. Roberto Carra e relativi allegati, di cui segue breve e sintetica descrizione

LOTTO UNICO

diritto della piena proprietà, oltre a diritti sulle parti comuni per una quota pari a millesimi 63,4972, su appartamento adibito a civile abitazione collocato in fabbricato bifamiliare e facente parte del complesso immobiliare "Residenza La Perla", sito in Mulazzo, frazione Arpiola, via Generale Dalla Chiesa, 24.

Il bene è composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato su due lati oltre a piccola corte esclusiva su tre lati e ingresso principale collocato all'interno dell'area condominiale. E' possibile accedere alla corte direttamente da una porta finestra collocata al piano terra dell'appartamento.



L'intera area condominiale è recintata e vi si accede a mezzo di un cancello carraio e uno pedonale. Il condominio è dotato di piscina ed è provvisto di area esterna in parte a verde ed in parte destinata ad area parcheggio.

L'appartamento si compone di ingresso, ambiente di servizio e wc al piano seminterrato da cui, a mezzo di scala interna di collegamento, è possibile accedere al piano terra (dal lato strada pubblica), composto da disimpegno, cucina, bagno e balcone, e al piano primo (dal lato strada pubblica) caratterizzato da disimpegno n°2 camere, di cui una con balcone, ripostiglio e WC.

Il tutto attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Mulazzo come di seguito dettagliato:

- al **fg. 7**, particella **1525**, sub **11**, cat. **A2**, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 436,41.

Il bene è pervenuto alla società fallita con atto di compravendita del 14/12/2010, Notaio Dr. Luca Di Pietro, repertorio 1294/3486, registrato a Sarzana il 21/12/2010 al n° 3853, trascritto a Massa il 30/12/2010 al n°8409

Dalle verifiche eseguite presso i competenti Uffici il fabbricato di cui fa parte il bene è stato edificato con Permesso di Costruire n° 17 del 27/10/2008 e successiva variante n° 2 in data 17/03/2010, pratica sismica n° 742 del 2008 e pratica sismica in variante del 10/03/2010. In data 23/03/2010 sono stati depositati la comunicazione di fine lavori e il certificato di conformità delle opere. L'abitabilità dell'intero complesso è stata presentata il 30/04/2010.

L'appartamento è conforme al progetto in variante ad eccezione:

- 1) all'ultimo piano non è stata realizzata la paretina di divisione con porta di accesso al pianerottolo e il ripostiglio;
- 2) predisposizione degli attacchi per la cucina nel locale di servizio al piano seminterrato (lato strada) e mancata predisposizione dei medesimi attacchi al piano primo;
- 3) lievi variazioni dimensionali degli ambienti del piano seminterrato e terra (lato strada) e lieve variazione dell'altezza utile interna;
- 4) riduzione al piano seminterrato (lato strada) delle misure interne a causa di un maggiore spessore delle pareti interne;
- 5) inserimento del piatto doccia nel WC al piano seminterrato (lato strada);
- 6) realizzazione delle finestre del piano seminterrato (lato strada) con misure e posizionamento diversi;
- 7) mancata realizzazione del divisorio del balcone posto al piano terra (lato strada) collocato con affaccio all'interno dell'area condominiale;
- 8) modifica alla gronda prevista con sezione sagomata e sotto gronda orizzontale e realizzata inclinata e con sezione lineare;
- 9) incremento dell'altezza del fabbricato a seguito della modifica di cui al punto 4 con innalzamento di circa 15 cm del piano di imposta della copertura.

Per le difformità previste:

- a) ai punti 1, 4, 6, 8 e 9 dovrà essere presentato a cura e spese dell'aggiudicatario



accertamento di conformità;

- b) al punto 2 occorrerà a cura e spese dell'aggiudicatario riportare la cucina al piano terra (lato strada) con eliminazione degli allacci e scarichi già previsti al piano seminterrato (lato strada);
- c) ai punti 5 e 7 occorrerà a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere alla rimozione della doccia e alla realizzazione del divisorio nel balcone.

Per quanto riguarda le difformità di cui al punto 3 rientrano nei limiti di tolleranza previsti dalla normativa.

Relativamente alla corte esclusiva la stessa risulta rettilinea senza il dente verso altra proprietà.

Per quanto sopra la documentazione catastale dovrà essere aggiornata a cura e spese dell'aggiudicatario.

Agli atti era stata rinvenuta una copia della certificazione energetica mancante della ricevuta di avvenuta consegna alla regione e dell'indicazione del periodo di validità. Parimenti è stata rinvenuta una copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti ma al momento del sopralluogo è stata verificata l'assenza della caldaia, la mancata installazione dell'impianto idrotermosanitario e mancanza della rubinetteria, dei sanitari, ecc...

Per quanto detto gli acquirenti a loro spese dovranno provvedere sottoporre a verifica gli impianti ed ultimare ed integrare gli stessi provvedendo a richiedere una nuova certificazione energetica e degli impianti.

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli, salvo se altre:

- a) Ipoteca volontaria, iscritta il 01/10/2008, al reg. part. 2033 e successivo frazionamento in quota dell'ipoteca, in data 27/07/2010, reg. part. 1059;
- b) Ipoteca giudiziale, iscritta il 20/01/2012, al reg. part. 80;
- c) Verbale di pignoramento immobili trascritto il 21/02/2012, al reg. part. 1159;
- d) Sentenza dichiarativa di fallimento.

Gli oneri condominiali scaduti alla data del 31/12/2015 ammontano ad euro 2.761,47 e il preventivo anno 2016 ammonta ad euro 731,74.

L'immobile è libero, non arredato e parimenti sono da completare gli impianti a servizio dell'appartamento.

Per quanto qui non espressamente richiamato si rinvia alla perizia in atti a firma del tecnico Arch. Roberto Carra, in data 15/02/2016.

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- 1) La vendita avverrà dinanzi al curatore 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 dalla curatela nell'avviso di vendita;
- 2) il prezzo d'asta base iniziale per il lotto unico è quello indicato nella perizia di stima a firma del tecnico, Arch. Roberto Carra (euro 144.000,00), con possibilità ad ogni vendita di presentare



offerte pari al 75 % del prezzo d'asta base;

- 3) il curatore ha termine di gg.150 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;
- 4) la curatela 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 curatore dovrà provvedere agli adempimenti di cui all'art. 107, comma 5, l.f. (deposito dell'avviso di vendita, delle pubblicità e del verbale di vendita), indicando in caso di asta deserta la nuova data di vendita, il nuovo prezzo d'asta base e la nuova offerta ritenuta ammissibile;
- 5) 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 i 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.

- 6) 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;
- 7) Le offerte saranno presentate presso lo studio del curatore entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, esclusi i giorni di sabato e festivi,
- 8) 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 9, 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 Curatore, 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;
- 9) 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 minorenni 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 curatore, 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 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;
- 10) 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;

11) 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;
- Se risulta di importo inferiore al 75% del prezzo base d'asta (c.d. offerta minima);

12) Le buste saranno aperte dal curatore, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita;

13) Al termine della vendita, anche in caso di asta deserta il Curatore depositerà tutta la documentazione afferente ogni singolo esperimento di vendita (es. verbale, giustificativi pubblicità, ecc....), ai sensi dell'art. 107, comma 5, l.f.;

14) Nella vendita troveranno applicazione gli art. 107 l.f., comma 4 e 108 l.f., comma 1; in relazione al primo articolo il curatore dovrà precisare nell'avviso di vendita se intenderà usufruire oppure no del potere a lui riconosciuto in base al predetto articolo e in caso affermativo dovrà regolamentare le modalità di applicazione dello stesso direttamente nell'avviso di vendita; in base al secondo il Giudice Delegato può sospendere la vendita su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di ogni altro interessato qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o qualora entro 10 gg. dal deposito di cui all'art. 107, comma 5, l.f., su istanza degli stessi



soggetti, emerga che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto;

- 15) In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 o 108 L.F., all'aggiudicatario spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta;
- 16) 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 all'interno degli immobili oggetto della presente vendita al momento della consegna delle chiavi, salvo diversa comunicazione scritta da parte del curatore sentiti gli altri Organi della Procedura;
- 17) 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.
- Immediatamente dopo la conclusione della gara il curatore disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata da coloro che non si sono resi aggiudicatari;
- 18) L'atto di trasferimento dei beni a favore dell'aggiudicatario sarà redatto e firmato del Giudice Delegato solo dopo il versamento del saldo prezzo e delle spese (che potrà essere eseguito a mezzo bonifico bancario o assegni/vaglia circolari) come quantificate dal curatore; le successive operazioni di registrazione, trascrizione e cancellazione dei gravami saranno eseguite dal curatore;
- 19) 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 curatore;
- 20) 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;
- 21) 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;

DISPONE CHE IL CURATORE PRECISI QUANTO SEGUE

- 22) non si presta garanzia per la conformità e il funzionamento degli impianti a servizio degli immobili sopra descritti;



- 23) se gli immobili siano o non siano muniti di attestato di certificazione energetica;
- 24) non viene data nessuna garanzia in relazione alla conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi;
- 25) 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;
- 26) 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;
- 27) 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 Curatore provveda a fornire notizie e informazioni agli eventuali interessati accompagnandoli anche in loco affinché possano prendere visione del bene oggetto di vendita.

Si comunichi.

Massa, li 30.11.2016 .

IL GIUDICE DELEGATO
DR.SSA SARA FARINI

