

# TRIBUNALE DI MASSA

## Sezione Fallimentare

\*\*\*

Fallimento R.F. nr. 07/2017: [REDACTED]

Fallimento (ad oggi) senza nomina del comitato dei Creditori

\*\*\*

*Giudice Delegato: Dott.ssa Sara Farini*

*Curatore: Dott. Simone Guido Pelliccia*

\*\*\*

### **Istanza di autorizzazione alla vendita**

\*\*\*

Ill.mo Signor Giudice Delegato,  
il sottoscritto dott. Simone Guido Pelliccia, nominato curatore del fallimento in epigrafe,

#### **premessso**

- I. che con sentenza del 21.02.2017 Codesto Tribunale ha dichiarato il fallimento della società [REDACTED]
- II. che tra i beni di compendio della procedura da liquidare risultano beni immobili siti nel Comune di Santo Stefano Magra (SP);
- III. che l'esperto all'uopo nominato ha provveduto a depositare la relazione di stima dei suddetti beni immobili;

#### **tenuto conto**

- che ad oggi non è stato costituito il Comitato dei Creditori;

#### **considerate**

- le "Istruzioni operative in tema di vendite immobiliari effettuate a cura dei curatori fallimentari e dei liquidatori giudiziali" oggetto della circolare emanata dal Tribunale di Massa,



tutto ciò premesso, tenuto conto e considerato

**fa istanza**

affinché la S.V., verificata la conformità della procedura al Programma di Liquidazione approvato e ritenuto conforme dal Tribunale anche alle indicazioni dallo stesso emanate in merito alle modalità di vendita in sede fallimentare, autorizzi il sottoscritto Curatore a procedere alla liquidazione dei beni immobili facenti parte del patrimonio della società fallita prendendo a riferimento come "Prezzo Base d'Asta" il valore indicato nella relazione di stima redatta dal perito nominato dal Tribunale, geom. Francesco De Angeli.

Qualora l'iniziativa di vendita di cui alla corrente istanza dovesse andare deserta e/o comunque non dovesse andare a buon fine, chiede che la S.V. voglia autorizzare altresì lo scrivente Curatore a procedere con nuovi avvisi di vendita fissando, per ciascuno di essi, un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto così come previsto dall'art. 591 cpc, anche eventualmente avvalendosi di soggetti specializzati, senza comunque che ciò comporti alcun onere aggiuntivo a carico della procedura.

Con osservanza

Massa, 21 novembre 2017

Il Curatore  
dott. Simone Guido Pelliccia

\*\*\* \*\*



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA**

*Ufficio Fallimentare*

\*\*\*

**Fallimento** [REDACTED] **(RF. 07/2017)**

\*\*\*

IL GIUDICE DELEGATO

- \* Rilevato che il Curatore ha chiesto procedersi alla vendita del compendio immobiliare della fallita società;
- \* preso atto della mancanza del Comitato dei Creditori;
- \* considerati gli artt. 104 ter, 107 l.fall.;
- \* tenuto conto degli artt. 569 e segg. c.p.c.;

AUTORIZZA

il Curatore a:

- 1) procedere alla liquidazione dei beni immobili facenti parte del patrimonio della fallita società [REDACTED]
- 2) procedere, nel caso in cui l'asta non dovesse andare a buon fine, con nuovi tentativi di vendita prevedendo per ciascuno di essi un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto così come previsto dall'art. 591 cpc, anche eventualmente avvalendosi di soggetti specializzati, purché ciò non comporti alcun onere aggiuntivo a carico della procedura.

Massa,

Il Giudice Delegato  
Dott.ssa Sara Farini

\*\*\* \*\*

**TRIBUNALE DI MASSA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

\*\*\*

*FALLIMENTO* [REDACTED]



R.F. N° 07/2017

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SARA FARINI

\*\*\*

## **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il sottoscritto Curatore del Concordato Preventivo in epigrafe, dott. Simone Guido Pelliccia, con studio in Massa (MS) Via Dorsale n. 58, (tel. 0585 - 832349) comunica che in data 19 febbraio 2018, alle ore 11,30, presso il Tribunale di Massa, P.za de Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1, aula delle udienze civili (eventualmente altra aula in caso di indisponibilità), saranno esaminate le offerte pervenute per l'acquisto dei lotti sottoelencati e verrà effettuata l'eventuale gara tra gli offerenti.

Ai fini di una più corretta e consapevole offerta, si preme evidenziare quanto riportato e descritto in "Contenuto dell'offerta" e "Condizioni di Vendita":

### **DESCRIZIONE BENI IMMOBILI**

Per l'esatta descrizione ed identificazione degli immobili si rimanda alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore nominato dal Tribunale, geom. Francesco De Angeli, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

**Offerta minima ammissibile:** l'indicazione del prezzo offerto per lo specifico lotto relativo al compendio immobiliare, che a pena di inefficacia dell'offerta stessa non potrà che essere almeno pari o superiore al 75% del relativo Prezzo Base d'asta, è al netto di tutto quanto indicato in "Spese dell'aggiudicatario (oltre il prezzo di aggiudicazione)".

Di seguito si riporta il Lotto oggetto del presente avviso di vendita:

### **Lotto Unico - Compendio Immobiliare**

Diritti di piena proprietà di appartamento con posto auto scoperto e terreni ad uso viabilità (per 2322/100000) della società [REDACTED] siti nel Comune di



Santo Stefano Di Magra (SP), in Via Erta s.n.c. - Loc. Belaso di Ponzano Magra, meglio identificati nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore nominato dal Tribunale, geom. Francesco De Angeli, di cui di seguito si riporta uno stralcio: *"L'appartamento risulta in ottimo stato di manutenzione, in virtù del fatto che l'immobile, che fa parte di un intervento edilizio importante, stante la realizzazione di due fabbricati distinti, per un totale di n. 16 unità immobiliari, terminata la sua costruzione nel marzo del 2012, non è mai stato utilizzato dalla proprietà, infatti risulta da completare il rivestimento della cucina ed i frutti dell'impianto elettrico.*

*Sulla retrostante terrazza, la facciata nella parte bassa risulta sfogliata in virtù del fatto che si è abbozzata negli anni sulla pavimentazione l'acqua di pioggia che non riusciva a scaricare nel piazzale sottostante poiché lo scarico risultava intasato da foglie ed erbacce.*

*L'appartamento risulta collocato al piano terra, con accesso da corte pertinenziale, con ingresso dal portico e suddiviso in zona giorno (soggiorno con angolo cottura) e zona notte (due camere e bagno) attraverso disimpegno comune.",* come di seguito riepilogato e dettagliato:

**Appartamento (proprietà per 1/1):**

- foglio 17, particella 1659, subalterno 3, piano T, categoria A2, classe 3, consistenza 5, superficie 86, rendita € 529,37;

**Pertinenza (proprietà per 1/1):**

- foglio 17, particella 1659, subalterno 15, categoria C/6, classe 1, consistenza 24, superficie 24, rendita € 32,23;

**Terreni ad uso viabilità (proprietà per 2322/100000):**

- foglio 17, particella 1512, qualit • Frutteto, classe 1, superficie catastale 419, reddito dominicale: € 15,62, reddito agrario: € 4,33;
- foglio 17, particella 1518, qualit • Seminativo Irriguo Arborato, classe 3, superficie catastale 219, reddito dominicale: € 2,06, reddito agrario: € 1,47;
- foglio 17, particella 1522, qualit • Seminativo Irriguo Arborato, classe 3, superficie catastale 220, reddito dominicale: € 2,07, reddito agrario: € 1,48;
- foglio 17, particella 1523, qualit • Seminativo Irriguo Arborato, classe 3, superficie catastale 217, reddito dominicale: € 2,04, reddito agrario: € 1,46;
- foglio 17, particella 1524, qualit • Seminativo Irriguo Arborato, classe 3, superficie catastale 78, reddito dominicale: € 0,73, reddito agrario: € 0,52;



- foglio 17, particella 1526, qualit • Seminativo Irriguo Arborato, classe 3, superficie catastale 249, reddito dominicale: € 2,34, reddito agrario: € 1,67;
- foglio 17, particella 1528, qualit • Seminativo Irriguo Arborato, classe 3, superficie catastale 279, reddito dominicale: € 2,62, reddito agrario: € 1,87;
- foglio 17, particella 1657, qualit • Seminativo Irriguo Arborato, classe 3, superficie catastale 326, reddito dominicale: € 3,06, reddito agrario: € 2,19.

**OCCUPAZIONE** : Il compendio immobiliare risulta libero.

**PREZZO BASE D'ASTA: euro 145.000,00**  
(centoquarantacinquemila/00 euro)

**Offerta minima ammissibile euro 108.750,00**  
(pari al 75% del Prezzo Base D'asta)  
(centoottomilasettecentocinquanta/00 euro)

\*\*\*

## **CONTENUTO DELL'OFFERTA ED ALLEGATI**

1. Le **offerte di acquisto dovranno essere** effettuate secondo le seguenti modalit

a. le offerte di acquisto dovranno essere **presentate**, previo appuntamento telefonico, **presso lo Studio del Curatore** (sito in Massa (MS) - via Dorsale n. 58), 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;

b. le offerte di acquisto dovranno essere presentate **in busta chiusa**. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data di vendita, nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui é stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta. Nel caso in cui nella medesima procedura vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare;

c. l'offerta dovrà essere effettuata **mediante una dichiarazione, in bollo**,



**contenente :**

◦ **i dati dell'offerente**

se persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, (ed eventualmente la Partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), unitamente alla copia di un documento di identità in corso di validità di ogni offerente a cui andrà intestato l'immobile 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 patrimoniale di comunione dei beni nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

se società in caso di domanda presentata per conto e nome di una società dovrà essere allegato, oltre ad un certificato aggiornato della C.C.I.A.A. e/o una delega firmata dal legale rappresentante della società da cui emergano i poteri conferiti all'offerente in udienza, anche la copia di un valido documento di identità del legale rappresentante della stessa società

se l'offerente è minorenni la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- il **lotto** ed i **dati identificativi** (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
- 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;
- il **termine** ed il **modo** di versamento del saldo del prezzo (che il professionista provvederà a depositare sul conto corrente intestato alla procedura), **nonché** degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine **non potrà essere superiore a 120 giorni** dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta; escluso ogni riferimento alla possibilità di rateizzazione del prezzo, salvo che non sia stato diversamente previsto nel provvedimento che autorizza la vendita.
- un proprio **recapito telefonico** ed indirizzo di posta elettronica certificata (**PEC**) e/o numero di **fax** dove poter effettuare tutte le comunicazioni;
- l'espressa attestazione di **presa visione** della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché della presente ordinanza di vendita;

d. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché assegno circolare intestato alla procedura, di un importo almeno 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. 571c.p.c.. L'offerente può anche versare una cauzione più alta.

2. **L'offerta presentata è irrevocabile.**

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e qualora l'offerta sia la sola presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

3. Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza e all'ora sopra detti:

**in caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà 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 qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con nuova vendita.

**in caso di pluralità di offerte:** qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso ad una gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione del lotto al miglior offerente.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad euro 50.000,00. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore il lotto sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, nel caso in cui vi sia seria possibilità di non poter conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il bene/lotto, sarà aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta).

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni oggetto di vendita sono meglio e più esattamente descritti in ogni loro parte nelle perizie sopra citate che si intendono qui per intero richiamate e trascritte e che fanno fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Nel ribadire che la presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, delle perizie e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita, di seguito si precisano le condizioni di vendita:



1. la vendita, anche in riferimento ad eventuali disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità alla legge di luoghi, attrezzature ed impianti ivi esistenti, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; trattandosi di vendita a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Tale vendita 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, ad esempio, 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.
2. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura.
3. Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge od al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Altresì eventuale ulteriore onere, anche fiscale, derivante dalla vendita farà sempre carico all'aggiudicatario.

## **REGIME FISCALE**

La vendita è soggetta ad IVA di legge, se dovuta.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla data di redazione di quest'avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

## **OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO**

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà **versare il saldo prezzo**, dedotta la prestata cauzione, **e gli oneri, diritti e spese di vendita**, entro il termine indicato in offerta e, **comunque, entro giorni 120 dall'aggiudicazione stessa**. Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura da depositarsi poi sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura.

Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il professionista disporrà la restituzione delle cauzioni depositate da coloro che non si sono resi



aggiudicatari.

Sul conto corrente bancario, intestato alla procedura saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, di cui il professionista darà immediato avviso al giudice delegato, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 c.p.c..

## **SPESE DELL'AGGIUDICATARIO (OLTRE IL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE)**

Le **spese di trasferimento**, ivi comprese le spese notarili, 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 stabilito in via provvisoria e salvo conguaglio, dal professionista, da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità sopra indicate per il saldo prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile.

Il professionista depositerà la somma da versarsi dall'aggiudicatario e tutte le altre somme pertinenti alla presente procedura su conto corrente intestato e vincolato alla procedura.

### **PER SAPERNE DI PIU'**

Maggiori informazioni possono essere richieste al Curatore ai seguenti riferimenti:

*tel.: 0585.832.349*

PEC: **f7.2017massa@pecfallimenti.it**

Si evidenzia altresì che gli interessati possono, previo appuntamento, visitare con il Curatore e/o un collaboratore da lui incaricato i beni oggetto della vendita.

Si rende noto che le informazioni ed i dati acquisiti in virtù della procedura saranno trattati in conformità alla vigente normativa sulla privacy.

Massa, 28.11.2017

