



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento Treis Marmo srl,

R.F. nr. 27/2013

Giudice Delegato: Dr. Alessandro Pellegri

Curatore: Dr. Paolo Del Fiandra

IL GIUDICE DELEGATO

Visti gli articoli 107 e 108 L.F.

Preso atto delle comunicazioni al Comitato dei Creditori del 19/04/2018.

Vista l'istanza presentata dal Curatore in data 14/05/2018.

Considerata la precedente ordinanza del 22/05/2018, che deve intendersi integralmente sostituita dalla presente.

Considerato che nelle procedure concorsuali, a differenza di quanto previsto per quelle esecutive (per cui l'obbligo di vendita telematica è in vigore per gli avvisi successivi alla data del 10/04/2018), la vendita telematica non è obbligatoria salvo il caso in cui è previsto che sia il Giudice Delegato a provvedere alla vendita dei beni secondo le regole del codice di procedura civile in quanto compatibili (art. 107, comma 2, l.f.) ed anche in tal caso al Giudice è riconosciuta la possibilità di poter procedere con la vendita tradizionale quando tale modalità arrechi danno agli interessi dei creditori.

Preso atto della perizia di stima e relativi allegati del Geom. Alberti Alessio, depositata agli atti della procedura.

ORDINA LA VENDITA

al prezzo base d'asta di **euro 327.994,00**, in lotto unico, dei seguenti beni:

“Diritti della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da un vetusto capannone adibito a suo tempo a laboratorio per la lavorazione di materiali lapidei, con un corpo di fabbrica rettangolare e superficie lorda pari a 529 mq ed un'area pertinenziale pianeggiante di superficie complessiva pari a circa 1.650 mq.”



Al Catasto del Comune di Ortonovo il tutto si distingue:

- al Catasto Fabbricati, al foglio 11, mappale 150, categoria D/8, rendita Euro 3.825,40;
- al Catasto Terreni, al foglio 11, mappali:
 - n. 150, Ente Urbano, mq. 1.770;
 - n. 971, Seminativo irriguo arboreo, mq 460.

L'edificio che compone il compendio immobiliare si trova in notevole stato di degrado dovuto all'abbandono che si protrae da anni e si riscontrano varie situazioni di crolli e lesioni murarie.

Il lotto in oggetto, secondo il vigente Piano Urbanistico del Comune di Ortonovo, ricade prevalentemente sotto le "Zone di Riqualificazione Urbana a prevalenza Produttiva (RUP).

Per una migliore descrizione anche relativa allo stato dei luoghi, per la situazione urbanistica, per le difformità urbanistiche, per la situazione catastale e per lo stato di occupazione degli immobili sopra descritti, nonché per il tipo di materiali, le misure effettive e le caratteristiche principali, si fa riferimento alla perizia di stima del Geom. Alberti Alessio e relativi allegati, depositata agli atti della procedura.

Si precisa che non si presta garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili sopra descritti e che gli stessi non sono muniti di attestato di certificazione energetica. Si precisa inoltre che non viene data nessuna garanzia in relazione alla conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi.

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 nelle perizie di stima agli atti; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. 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.

Si evidenzia, altresì, che non si presta garanzia per la conformità e il funzionamento degli impianti a servizio degli immobili.

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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Sentenza di fallimento del 03/10/2013, trascritta l'11/04/2014 al reg. part. 973;
- Ipoteca giudiziale a favore di Unipol Banca spa, iscritta il 14/02/2012 al reg. part. 48;
- Verbale di pignoramento a favore della _____, trascritto il 28/03/2012 al reg. part. 345.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; al momento della vendita, tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura della procedura.

L'intero compendio immobiliare risulta libero.

La vendita avrà luogo secondo le seguenti

DISPOSIZIONI PER LA VENDITA

1. La vendita avverrà dinanzi al Curatore nel giorno dallo stesso scelto in base al calendario del Tribunale di Massa e si terrà presso la sala udienze civili (o altra disponibile) del Tribunale Civile di Massa, Piazza De Gasperi n.1.
2. Il lotto unico viene posto in vendita al prezzo base d'asta di **euro 327.994,00** con offerta minima ammissibile di **euro 245.995,50** (pari al 75% del prezzo base) e rialzi minimi in caso di gara di **euro 10.000,00**;
3. Eventuali soggetti interessati all'acquisto potranno darne formale ed espressa manifestazione mediante deposito di apposita offerta di acquisto, presso lo studio del Curatore in Massa (MS), Via Massa Avenza n.223;
4. Le offerte di acquisto devono avvenire secondo le seguenti modalità:
 - a. Il deposito può essere effettuato fino alle ore 18:00 del giorno feriale (escluso il sabato) precedente a quello fissato per la gara, previo appuntamento telefonico;



- b. La busta dell'offerta dovrà essere sigillata e firmata sui lembi di chiusura e dovrà recare all'esterno in modo chiaro e leggibile la data fissata per la vendita e la dicitura "Vendita fallimento R.F. n. 27/2013".
5. L'offerta dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione 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, 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 minorene 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. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
 - b. I dati identificativi (catastali ed indirizzo) del bene 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 del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché della presente ordinanza di vendita;
 - f. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché assegno circolare intestato a "Fallimento Treis Marmo srl", 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; l'offerente può anche versare una cauzione più alta.

6. 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.

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 presentata entro il termine ultimo previsto;
- non è sottoscritta oppure incompleta di uno o più degli elementi richiesti;
- se risulta di importo inferiore al 75% del prezzo base d'asta (c.d. offerta minima).

7. Le buste saranno aperte dal Curatore, alla presenza degli offerenti, il giorno dell'udienza:

a. 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;
- qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo-base, ma comunque pari o superiore all'offerta minima, il Curatore procederà all'aggiudicazione del bene, salvo che ritenga vi sia la seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita;

b. in caso di pluralità di offerte:

- si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore 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 10.000,00. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;
- Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti e la maggiore offerta è pari o superiore al prezzo base, il lotto



sarà aggiudicato al miglior offerente; se, invece, l'offerta è inferiore al prezzo base, ma comunque pari o superiore all'offerta minima, il Curatore procederà all'aggiudicazione del bene al migliore offerente, salvo che ritenga vi sia la seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita; 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 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.

8. 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.
9. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, 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 a "Fallimento Treis Marmo srl" o mediante bonifico sul conto della procedura.
10. L'atto di trasferimento dei beni a favore dell'aggiudicatario sarà stipulato dinanzi ad un notaio da scegliersi, a cura dell'aggiudicatario in accordo con il Curatore, fra gli iscritti al distretto notarile di La Spezia e Massa.
11. Saranno poste a carico del medesimo aggiudicatario, oltre agli onorari notarili, anche tutte le spese conseguenti alla vendita, gli oneri fiscali, compresa l'iva se dovuta, e quelli legati alla registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento, i cui importi, modalità di pagamento e tempi saranno comunicati dal Curatore.
12. In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione.
13. Dopo l'aggiudicazione e la riscossione del prezzo e delle spese, il G.D. ordinerà ai sensi dell'art. 108 L.F., a cura e spese della procedura, le cancellazioni delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.
14. Il Curatore rinuncia espressamente al termine previsto dall'art. 107 L.F. e, pertanto, dopo l'aggiudicazione non potranno essere presentate altre offerte in rialzo.



15. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta resa al Notaio rogante.

SI DISPONE ALTRESI'

Che il Curatore provveda a pubblicare un estratto della presente ordinanza almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";

- 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.rivistaastejudiziarie.it e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa www.tribunalemassa.it;

- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto:

- Quotidiano "La Nazione edizione di Massa-Carrara", nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;

- Quotidiano "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa;

- free press "Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa" free press "Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia";

- redazione di scheda informativa su "canale aste" – web TV www.canaleaste.it;

- servizio "Gestionale Aste" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati quali www.casa.it.

Maggiori notizie e informazioni potranno essere assunte presso il Curatore, Dr. Paolo Del Fiandra, con studio in Massa (MS), Via Massa Avenza n.223 (tel. 0585/43273, fax 0585/43950, mail: paolo.delfiandra@studiobascherini.com; molendimarco@gmail.com).

Un estratto della presente ordinanza dovrà essere comunicato a cura del Curatore o del Delegato ad eventuali creditori con diritto di prelazione sull'immobile, nonché ai creditori ipotecari iscritti.

Si comunicano.

Massa, lì 26.10.2018.



II GIUDICE DELEGATO
(Dr. Alessandro Pellegri)

