



# Tribunale Civile e Penale di Massa

## Sezione Fallimentare

Fallimento Promedil Soc. Coop. Consortile

R. F. 01/2016

Giudice Delegato: Dr. Alessandro Pellegri

Curatore Fallimentare: Dr. Emanuele Giorgi

Delegato alla vendita: Dr. Marco Molendi

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

(V° ESPERIMENTO DI VENDITA)

Il sottoscritto, Dr. Marco Molendi, con studio in Massa (MS) via Massa Avenza, 223, tel. 0585/43273 e fax 0585/43950, nominato **Professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.**, con provvedimento del Giudice Delegato, Dr.ssa Sara Farini, in data 19/01/2017, notificato in data 23/01/2017 e confermato con provvedimento del Giudice Delegato, Dott. Alessandro Pellegri in data 27/09/2018

### AVVISA

chiunque vi abbia interesse (eccetto il debitore) che il giorno **21 gennaio 2019 ad ore 11:30** 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**, dei seguenti beni immobili:

### DESCRIZIONE

#### LOTTO UNO

diritto della piena proprietà su unità immobiliare costituita da n° 3 terreni edificabili in edilizia convenzionata, siti in Carrara, località Nazzano, Via Gian Matteo snc.

Il tutto attualmente censito al N.C.T. del Comune di Carrara come di seguito dettagliato:

- al **fg. 84**, particelle **21** (seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie: mq 2080, R.D. Euro 19,87 e R.A. Euro 5,91);
- al **fg. 84**, particella **22** (seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie: mq 1630, R.D. Euro 20,62 e R.A. Euro 6,31);
- al **fg. 84**, particella **25** (seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie: mq 860, R.D.

M



- n° 5 alloggi di mq 120,20 di S.C. (tipologia 2 - centrali) sviluppata su due livelli di piano oltre sottotetto, terrazze, logge, balconi, giardino a verde esclusivo con posto auto privato.

Il prezzo massimo consentito relativo a tutte le unità immobiliari è fissato in:

- euro 268.610,72 per la tipologia 1;
- euro 255.402,38 per la tipologia 2 in testata;
- euro 240.402,01 per la tipologia 2 al centro.

Detti prezzi, stante la tipologia "a schiera" imposta dal regolamento urbanistico, potranno essere incrementati del valore del verde privato ad essi assegnato in ragione di euro 50,00 al mq.

Parimenti sarà possibile locare i predetti alloggi e relative pertinenze ad un canone massimo del 2% del prezzo di cessione come stabilito nella convenzione.

La convenzione avrà durata di anni 25 e si risolverà di diritto in caso di annullamento o decadenza del permesso di costruire (agli atti non risulta che sia stata presentata la domanda per il rilascio del permesso di costruire e in ogni caso non risulta che tale permesso sia stato rilasciato). Per il rilascio del permesso di costruire dovrà essere versato il contributo previsto dall'art. 120 L. R. n° 1/2015 e il cui importo verrà quantificato definitivamente in sede di rilascio del permesso.

I termini di inizio ed ultimazione dei lavori verranno fissati nel titolo abilitativo che verrà rilasciato, sussistendone i presupposti, ai sensi dell'art. 77, L. R. n° 1/2015.

La convenzione e la normativa di legge limitano le figure dei soggetti che possono attuare il programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, limitandola di fatto ad una cooperativa edilizia che è titolare per legge o per statuto dei requisiti legittimanti, ossia far conseguire l'acquisto della prima casa ai propri associati o ai terzi, tutti provvisti dei requisiti di legge e della convenzione che sono, salvo sé altri:

- a) avere la cittadinanza italiana o di uno stato appartenente all'Unione Europea o di altro stato purché siano nelle condizioni stabilite dall'art. 40, comma 6, del Dlgs. 25 luglio 1998, n° 386 (testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero);
- b) avere la residenza o esercitare l'attività lavorativa, esclusivo o prevalente, nell'ambito territoriale del comune di Carrara;
- c) non essere titolare di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
- d) avere un reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore al limite massimo determinato ai sensi dell'art. 21 della legge 457/78 e s.m.i. vigente al

n

momento dell'assegnazione; i redditi dei singoli componenti il nucleo familiare devono essere riferiti allo stesso anno;

- e) gli alloggi destinati ad allocazione sono prioritariamente locati a:
- giovani coppie come definite dalla tabella B allegata alla L.R.T. 96/96;
  - lavoratori in mobilità ai sensi della legge 233/91 e s.m.i.;
  - lavoratori extracomunitari ai soli fini del ricongiungimento familiare.

La convenzione prevede che il soggetto attuatore si obblighi per sé e per gli eventuali aventi causa a cedere gratuitamente al comune le aree destinate a parcheggio e viabilità pubblica individuate nel programma costruttivo, per un totale di mq 902.

Il bene è libero; tuttavia, sono ivi giacenti diversi beni mobili la cui rimozione sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

Per quanto qui non espressamente richiamato si rinvia alle perizie in atti e alla convenzione e relativi allegati.

## **VENDITA SENZA INCANTO**

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) **Lotto unico:** il prezzo base d'asta è fissato in **Euro 379.687,50** e l'offerta minima ritenuta ammissibile è pari ad euro 284.765,63; in presenza di più offerte valide e di adesione alla gara degli offerenti, l'offerta minima in aumento è fissata in **euro 5.000,00**;
- 2) ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad avanzare offerta per l'acquisto dei beni posti in vendita;
- 3) la domanda di partecipazione in bollo (euro 16,00) e in busta chiusa dovrà essere presentata presso lo studio del Professionista Delegato, Dr. Marco Molendi, al quale è stata conferita delega ai sensi dell'art. 591/bis cpc, tutti i giorni entro le ore 17:00, eccetto il giorno antecedente quello fissato per la vendita in cui le buste dovranno essere depositate entro le ore 13:00 ed esclusi i giorni di sabato e festivi, previo appuntamento (tel. 0585/43273, mail: molendimarco@gmail.com, pec: marcomolendi.commercialisti@postecert.it); la domanda unitamente all'assegno (quest'ultimo da intestare a FALLIM. PROMEDIL SOC. COOP. CONSORTILE), alla fotocopia del documento di identità dell'offerente, del codice fiscale ed all'ulteriore documentazione indicata al successivo punto 5, lettera a (offerta presentata da società o per persona da nominare o da soggetto minorenne), dovrà essere inserita in una prima busta da sigillare, all'esterno della quale

17

saranno indicati il lotto per cui si offre ed il numero di R.F. della procedura espropriativa immobiliare. 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 Professionista Delegato (Dr. Marco Molendi), la data di vendita e il nome di chi materialmente deposita l'offerta, che sarà identificato al momento del deposito;

- 4) le buste saranno aperte il giorno 21/01/2019, ore 11:30 presso il Tribunale di Massa, piazza A. De Gasperi n° 1, sala udienze civili, piano 1° (Palazzo di Giustizia) o altra disponibile;
- 5) l'offerta deve contenere:
  - a) l'indicazione del lotto il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile, il quale 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 coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; nel caso di offerte presentate da società dovrà essere prodotto idoneo certificato della C.C.I.A.A. e ogni altro documento dal quale risultano i poteri conferiti al legale rappresentante per poter partecipare all'asta, nonché copia della carta di identità e del codice fiscale del legale rappresentante; è possibile effettuare offerte congiunte da parte di più soggetti indicando la quota che ognuno intende acquisire;
  - b) i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
  - c) l'indicazione del prezzo offerto che dovrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta (cosiddetta offerta ammissibile), a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
  - d) il termine del pagamento del saldo del prezzo, degli oneri, delle imposte, delle spese (comprese quelle relative alla cancellazione delle formalità

n

pregiudizievoli) e della parte dei compensi che, ai sensi del Decreto 15 ottobre 2015, n° 227, art. 2, n° 7, è posta a carico dell'aggiudicatario; detto termine, non potrà, in ogni caso, essere superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza questa che sarà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima e dell'ulteriore documentazione in atti, nonché di essere a conoscenza dell'esatta consistenza, situazione urbanistica, destinazione urbanistica dei beni immobili posti in vendita e di essere a conoscenza delle formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili oggetto di esecuzione, le cui spese di cancellazione saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 6) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, del codice fiscale, oltre che l'ulteriore documentazione indicata al precedente punto 5, lettera a (offerta presentata da società o per persona da nominare o da soggetto minorenni), nonché per ogni singolo lotto per il quale viene avanzata offerta di acquisto, un assegno circolare intestato a **FALLIM. PROMEDIL SOC. COOP. CONSORTILE**, di importo minimo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione;
- 7) l'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente deve 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 più offerte:
- si procederà alla gara partendo dall'offerta valida più alta, anche in caso di assenza o mancata adesione alla gara del maggior offerente; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata entro e non oltre 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente e non potrà essere inferiore alla misura indicata nell'avviso di vendita; allorché siano trascorsi 60 (sessanta) secondi dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore il bene sarà 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 in favore di colui che

n

abbia prestato la cauzione più alta, in caso di cauzioni del medesimo importo il bene sarà aggiudicato a 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;

- 8) l'importo del saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, nel termine di 120 gg. dall'aggiudicazione mediante assegno circolare intestato a **FALLIM. PROMEDIL SOC. COOP. CONSORTILE**;
- 9) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento di tutte le spese conseguenti all'acquisto del bene mediante assegno circolare intestato a **FALLIM. PROMEDIL SOC. COOP. CONSORTILE**; il relativo importo sarà comunicato dal professionista delegato, anche in via provvisoria, successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; altresì, in caso in cui l'aggiudicatario voglia richiedere i benefici fiscali prima casa dovrà depositare presso l'ufficio del delegato, copia di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, in bollo da euro 16:00 (il modulo è scaricabile dal sito del Tribunale di Massa); parimenti qualora l'aggiudicatario sia titolare di un credito di imposta per riacquisto di prima casa dovrà comunicare la volontà di volerlo utilizzare in compensazione allegando anche la relativa documentazione comprovante l'esistenza del credito;
- 10) in caso di mancato versamento del saldo del prezzo, della quota del compenso spettante al delegato, degli oneri, delle imposte, delle spese di trasferimento e cancellazione dei gravami, 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;
- 11) se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione verrà restituita dopo la chiusura dell'asta;
- 12) avvenuta l'aggiudicazione, lo scrivente avrà un tempo massimo di gg. 45 (decorrenti dalla data del verbale di aggiudicazione) per inviare all'aggiudicatario i conteggi delle spese, saldo prezzo, ecc... (farà fede la data dell'invio del fax, pec, mail), salvo il caso in cui sia stato indicato un termine più breve per il saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario;
- 13) L'offerta si intenderà sicuramente non validamente presentata, salvo altre casistiche che verranno valutate caso per caso, e come tale non verrà considerata se:

11

- 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;
  - risulta di importo inferiore al 75% del prezzo base d'asta (c.d. offerta minima);
  - mancante dell'indicazione del prezzo offerto;
- 14)** nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 15)** nella vendita non potranno essere prese in considerazione offerte pervenute con modalità differenti rispetto a quanto stabilito nell'Ordinanza di Vendita e nell'Avviso di Vendita;
- 16)** nella vendita non potranno essere prese in considerazione offerte migliorative ai sensi dell'art. 107, comma 4 l.f.;
- 17)** il delegato non potrà sospendere la vendita per alcun motivo salvo che ciò venga disposto dal Giudice Delegato;
- 18)** nella vendita troverà applicazione l'art. 108 l.f., comma 1, in base al quale: il Giudice Delegato potrà sospendere la vendita su istanza del fallito, del comitato dei creditori e di ogni altro interessato, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, oppure, entro 10 gg. dal deposito di cui all'art. 107 comma 5 l.f. (da eseguirsi a cura del curatore anche in caso di asta deserta), su istanza degli stessi soggetti, potrà impedire il perfezionamento della vendita qualora emerga che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato;
- 19)** in tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita all'aggiudicatario spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta;
- 20)** ad esclusive 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 presenti sui beni oggetto di vendita al momento della consegna, salvo diversa comunicazione scritta da parte del curatore;
- 21)** l'atto di trasferimento sarà redatto e firmato dal Giudice Delegato e conterrà anche l'ordine di cancellazione dei gravami (pignoramenti, ipoteche, ecc...); il Giudice non autorizzerà le cancellazioni dei gravami quali la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento o di ammissione alla procedura di concordato preventivo,

n



domande giudiziali e di ogni altro gravame per il quale riterrà di non poter autorizzare la cancellazione;

- 22) le operazioni di registrazione, trascrizione e cancellazioni della formalità pregiudizievoli autorizzate dal Giudice saranno curate dal delegato;
- 23) in caso di asta deserta si procederà a fissare nuova asta senza incanto con ribassi, rispetto all'ultimo prezzo d'asta base pubblicizzato, del 25 %.

### IN OGNI CASO RENDE NOTO CHE

- 1) non si presta garanzia per la conformità e il funzionamento degli impianti ove esistenti a servizio degli immobili sopra descritti;
- 2) non è presente nessuna certificazione energetica;
- 3) non viene data nessuna garanzia in relazione alla conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) il Delegato ha termine di gg.120 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;

17

tuttavia, qualora la società Ediservice srl che si occupa di garantire gli adempimenti pubblicitari in relazione ad un calendario prestabilito garantendo anche la disponibilità di un'aula in cui sarà possibile tenere la vendita, non avesse disponibilità di spazi pubblicitari e/o di aule allora il delegato fisserà la vendita nella prima data utile successiva alla scadenza dei 120 gg;

- 8) il Delegato potrà dar corso ad un massimo di n° 4 esperimenti e in caso di mancata vendita dovrà rimettere il fascicolo alla Curatela con allegata una dettagliata relazione sull'attività svolta;
- 9) il Delegato 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 Professionista dovrà inviare, l'avviso di vendita, la documentazione comprovante l'avvenuta esecuzione della pubblicità e il verbale di vendita al Curatore per gli adempimenti di cui all'art. 107, comma 5, l.f.;
- 10) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione sui siti internet [www.tribunaledimassa.it](http://www.tribunaledimassa.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it).

I beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, salvo migliori descrizioni e più esatti confini come da relazioni tecniche e allegati, in atti.

\*\*\*

Del presente Avviso sarà data pubblicità notizia ai sensi dell'art. 490 comma 2 c.p.c. mediante 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.tribunalemassa.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;

17

- f) sul quotidiano “La Nazione” 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;
- g) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata “Portale delle vendite pubbliche”;

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.

Massa li 02/11/2018

Dr. Marco Molendi  
Professionista Delegato alla vendita

