



TRIBUNALE DI MASSA
Ufficio Fallimentare

VECCHIO RITO

Fallimento Societa'

- 42/2001

Giudice Delegato Dott. Alessandro Pellegrini

Curatore: Dott. Pietro Perfetti

Oggetto: Fissazione data per vendita compendio immobiliare di cui è dotata la procedura.

Ill.mo Giudice Delegato,

Il sottoscritto Dott. Pietro Perfetti, Curatore del Fallimento in epigrafe

PREMESSO

- che il fallimento è proprietario del seguente compendio immobiliare:

Diritti della piena proprietà di opificio/laboratorio per la lavorazione di marmi e graniti sito in Comune di Carrara, località Padreterno, via dei Martiri del Lavoro, in prossimità del paese di Bedizzano, composto da piazzale per il deposito e la movimentazione dei materiali su cui insistono diversi fabbricati e manufatti di diversa natura e consistenza in parte destinati alle lavorazioni e in parte ai servizi oltre a limitrofe piccole preselle di terreno.

Al Catasto del Comune di Carrara il tutto si distingue ora:

=== al Catasto Fabbricati al foglio 45 mappali:

- n.315 sub 2, via Martiri del Lavoro, piano T-1, zona censuaria 2, categoria D/1, rendita Euro 12.603,76

- n.315 sub 3, via Martiri del Lavoro snc, piano T, zona censuaria 2, categoria D/1, rendita Euro 583,20



(già mappale 315 sub 1 del foglio 45, già mappali congiunti 158 e 315 del foglio 44)

=== al Catasto Terreni al foglio 45 mappali:

- n.332, castagneto frutto, classe 1, are 12.80, r.d. Euro 2,31, r.a. Euro 0,66

- n.344 bosco ceduo, classe 4, are 5.50, r.d. Euro 0,17, r.a. Euro 0,09

e al foglio 44 mappale 1379, bosco ceduo, classe 2, are 5.95, r.d. Euro 0,40, r.a. Euro 0,09 (diritti livellari)

CONSIDERATO CHE

- detto compendio immobiliare è stato oggetto di stima da parte del perito Geom. Pierluigi Silvestri di Massa (MS);
- è intenzione dello scrivente nominare il Notaio Dott.ssa Anna Maria Carozzi di Carrara quale delegato all'esercizio della descritta funzione di vendita competitiva;

TUTTO CIO' PREMESSO

Il curatore trasmette bozza di ordinanza per la vendita delegata, ex art. 591 bis c.p.c., affinché la stessa possa essere autorizzata e sottoscritta, salvo diversa forma che la S.V. vorrà stabilire, dall'Ill.mo Giudice Delegato, e contestualmente venga fissato il giorno e l'ora della vendita, il tutto come da calendario proposto dal competente ufficio giudiziario e secondo le modalità operative che saranno adottate, anche nelle more dal nominando delegato.

Lo scrivente fa presente che ha provveduto a prenotare l'aula presso il Tribunale per il giorno 21/09/2018 alle ore 12,30.

Massa, 18/05/2018

Il Curatore

Dott. Pietro Perfetti

Vecchio Rito



Tribunale Civile e Penale di Massa - Sezione Fallimentare

Fallimento di

_____', con sede in _____

dei soci accomandatari _____ e _____

Giudice Delegato: dott. Alessandro Pellegri

Curatore: dott. Pietro Perfetti

R.F. N.42/2001

ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA

EX ART.591 BIS CPC

L'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT. ALESSANDRO PELLEGRINI

- Vista l'istanza che precede;
- Visto l'art.104 ter L.Fall.;
- Ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591-bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni a un professionista;
- Ritenuto di procedere alla vendita con modalità non telematiche, per evitare di ritardare la stessa recando un danno alla procedura e ai creditori
- Visti gli artt. 569 e 591-bis cpc nonché gli artt.107 e ss. LF,
- Vista inoltre l'entrata in vigore del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 (recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria) conv. con modifiche nella L. 6 agosto 2015 n. 132;

DELEGA



la DR.SSA ANNA MARIA CAROZZI, Notaio con studio in Carrara (MS), Piazza Matteotti n.56, al compimento delle operazioni di vendita delle proprietà immobiliari meglio individuate nella perizia di stima versata in atti a firma del geometra Pierluigi Silvestri datata 24 aprile 2016 (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta relativamente allo stato di fatto e alla situazione urbanistica) e successiva integrativa del 17 maggio 2018

INDIVIDUA

i beni da porre in vendita nel seguente lotto unico:

diritti della piena proprietà (ad esclusione del mappale 1379 per il quale si tratta di diritto livellario) di opificio/laboratorio per la lavorazione di marmi e graniti (segheria) sito in Comune di Carrara, località Padreterno, via dei Martiri del Lavoro, in prossimità del paese di Bedizzano, composto da piazzale per il deposito e la movimentazione dei materiali su cui insistono diversi fabbricati e manufatti di diversa natura e consistenza in parte destinati alle lavorazioni e in parte ai servizi oltre a limitrofe piccole preselle di terreno.

Al Catasto del Comune di Carrara il tutto si distingue ora:

=== al Catasto Fabbricati al foglio 45 mappali:

- n.315 sub 2, via Martiri del Lavoro, piano T-1, zona censuaria 2, categoria D/1, rendita Euro 12.603,76

- n.315 sub 3, via Martiri del Lavoro snc, piano T, zona censuaria 2, categoria D/1, rendita Euro 583,20

(già mappale 315 sub 1 del foglio 45, già mappali congiunti 158 e 315 del foglio 44)

=== al Catasto Terreni al foglio 45 mappali:

- n.332, castagneto frutto, classe 1, are 12.80, r.d. Euro 2,31, r.a. Euro 0,66

- n.344 bosco ceduo, classe 4, are 5.50, r.d. Euro 0,17, r.a. Euro 0,09

e al foglio 44 mappale 1379, bosco ceduo, classe 2, are 5.95, r.d. Euro 0,40, r.a. Euro 0,09 (diritti livellari)

Si precisa che il terreno di cui al mappale 1379 del foglio 44 risulta catastalmente gravato di livello a favore della Parrocchia di San Genesio, mentre il terreno di cui al mappale 332 del foglio 45 risulta ancora catastalmente intestato al dante causa della società fallita e ad



un usufruttuario. Le spese di regolarizzazione dell'intestazione catastale nonché le spese per l'affrancazione del livello saranno a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Relativamente allo stato locativo, si precisa che gli uffici sono occupati senza titolo.

Si evidenzia, come meglio risulta dalla perizia di stima agli atti, che:

- sussistono difformità tra lo stato di fatto del complesso immobiliare e la relativa rappresentazione catastale; la regolarizzazione catastale e la presentazione di nuove planimetrie conformi allo stato di fatto sono a totale cura e spese dell'aggiudicatario;
- sussistono difformità tra lo stato di fatto del complesso immobiliare e il relativo stato urbanistico/edilizio legittimato, come risulta dalle perizie agli atti. La regolarizzazione urbanistica dell'immobile è a totale cura e spese dell'aggiudicatario; in caso di impossibilità di regolarizzazione urbanistica la rimessa in pristino è a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si evidenzia inoltre che la copertura del capannone è in eternit; le spese per la rimozione e sostituzione della stessa sono a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Si precisa altresì che non si presta garanzia per la conformità degli impianti a servizio dell'immobile e che lo stesso non è munito di attestato di prestazione energetica; non viene data nessuna garanzia in relazione alla conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Massa il 19/06/2000 al part.n.3669
- ipoteca volontaria a garanzia di riconoscimento di debito iscritta a Massa il 10/10/2000 al part.n.1576
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 20/11/2000 al part.n.1799
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Massa il 20/11/2001 al part.n.7722
- ritenuto che il valore di stima, arrotondabile ad Euro 1.000.000,00 sia eccessivamente elevato in relazione alle attuali condizioni del mercato immobiliare, soprattutto se si considera il mercato degli immobili destinati ad esercizio di attività imprenditoriale;
- ritenuto di seguire la prassi comune ad altri tribunali (tra cui Genova e Torino) di ridurre del 15% le stime;



DETERMINA

== in euro 850.000,00 (ottocentocinquantamila/zero zero) il prezzo da porre a base d'asta ai sensi dell'art. 568 c.p.c., (*offerta minima ritenuta ammissibile Euro 637.500,00 - seicentotrentasettemilacinquecento/zero zero-*)

DISPONE

che il Professionista delegato osservi le seguenti indicazioni:

1. entro 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, provvederà alla pubblicazione del primo avviso di vendita ed entro eguale termine eseguirà una successiva eventuale ulteriore pubblicazione, con decorrenza dall'ultima vendita effettuata, con un ribasso del prezzo base d'asta e dell'offerta minima ammissibile del 20%;
2. dell'avviso di vendita egli darà pubblica notizia a norma dell'art. 490 c.p.c. almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, sul portale ministeriale delle vendite pubbliche, le cui relative spese dovranno essere anticipate dalla curatela del fallimento, nonché sui siti: www.asteannunci.it (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 e già predisposto per inter-operare con il portale vendite del Ministero di Giustizia previsto dal DM 31/10/2006 e secondo le modalità operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti fornite dal DGSIA, oltre che in possesso dei requisiti per l'iscrizione nell'elenco ministeriale dei gestori delle vendite telematiche immobiliari e mobiliari in conformità delle regole tecnico - operative stabilite con decreto ministeriale del 26 febbraio 2015, n. 32) e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudiziarie.it e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa www.tribunalemassa.it;
3. precisi che la descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa e che ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni appresi alla procedura personalmente o, nel caso non intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile e tale procuratore parteciperà alla vendita "per persona da nominare";

STABILISCE CHE

Tutti gli adempimenti pubblicitari, ad eccezione della pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, siano eseguiti a cura della Ediservice Srl con sede operativa in Rovigo,



Via Verdi, 2 Rovigo tel. 0425 460355 Fax 0425.461490, e-mail info.massa@ediservicesrl.it, e-mail info.massa@ediservicesrl.it (via San Donà 28/b int. 1 – Venezia – Mestre tel. 0415369911 fax 041 5351923) che provvederà a redigere l'estratto di vendita e alla pubblicazione sui seguenti canali sopra indicati (numero verde 800630663).

Dell'avviso di vendita dovrà essere data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul portale ministeriale delle vendite pubbliche;
- pubblicazione su "Il Giornale" nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
- pubblicazione su "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa, relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad Euro 50.000;
- pubblicazione sul free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa"
- pubblicazione sul free press "Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia" dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali della Lombardia editi e distribuiti da Ediservice Srl;

Con riferimento alle vendite con prezzo base di valore superiore a Euro 50.000,00 Ediservice Srl provvederà alla gestione dei seguenti servizi di pubblicità complementare:

- scheda informativa su "Canale Aste " - web TV www.canaleaste.it regolarmente iscritto nell'elenco Ministeriale edita da Edicom Finance Srl e dedicato alle vendite immobiliari;
- Servizio "Gestionale Aste" con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali Internet immobiliari privati quali ad esempio www.casa.it;

L'avviso di vendita di cui sopra contenga, oltre alle indicazioni di cui all'art. 173 quater disp. att. c.p.c., le seguenti informazioni:

- numero di ruolo della procedura;
- nome del professionista delegato;
- diritto reale posto in vendita;
- tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, complesso immobiliare, locale etc.);
- comune e indirizzo dove è situato l'immobile;



- caratteristiche (superficie, vani, etc...);
- stato di occupazione del bene in presenza di atto opponibile alla procedura;
- ammontare del prezzo-base e dell'offerta minima ritenuta ammissibile;
- data, luogo ed ora fissata per l'esame delle offerte;
- data, luogo ed ora fissata per la vendita.

Salvo quanto espressamente modificato dalla presente ordinanza, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni Generali in Materia di Vendita Immobiliare" in vigore presso il Tribunale di Massa e consultabili altresì per estratto sui quotidiani e siti internet sopra indicati.

L'avviso dovrà essere altresì notificato almeno 30 (trenta) giorni prima della vendita ai creditori ipotecari o muniti di privilegio speciale immobiliare.

Le offerte dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato con le modalità da questi indicate e l'esame delle offerte, l'eventuale gara tra gli offerenti e l'eventuale incanto si svolgeranno presso il Tribunale di Massa all'ora e nell'aula indicati nell'avviso di vendita dal professionista delegato.

Il professionista delegato disponga la vendita alle seguenti

CONDIZIONI

- a. La vendita sarà effettuata con le modalità della vendita senza incanto e con modalità non telematiche;
- b. Le offerte di acquisto sono irrevocabili e l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza indicata nell'avviso di vendita. In caso di mancata presentazione e qualora l'offerta sia la sola presentata per quel lotto, il bene potrà essere comunque aggiudicato all'offerente anche se non presente; esse dovranno essere effettuate:
 - i. entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara, previo appuntamento; 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;
 - ii. in busta chiusa (sulla quale il delegato apporrà le indicazioni di cui all'art. 571 u.c. c.p.c.);

iii. in forma di dichiarazione, in bollo, contenente:

- 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 coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; in caso di domanda presentata per conto e nome di una società, 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; se l'offerente è minorene 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;
- l'indicazione del termine e modo di versamento del saldo del prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti, imposte, tasse 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 dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;
- l'espressa attestazione di aver preso visione e di accettare i contenuti 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;
- l'espressa attestazione di essere a conoscenza dell'esatta consistenza, situazione relativamente ai confini, modalità di accesso, situazione urbanistica e destinazione urbanistica nonché situazione catastale dei beni immobili posti in vendita;
- l'espressa attestazione di essere a conoscenza delle formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili;
- la fotocopia di un documento di identità dell'offerente in corso di validità, nonché uno o più assegno/i circolare/i intestato/i a "dott. Pietro Perfetti curatore fall.n.42/2001 tribunale di Massa" di un importo pari almeno 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.;

- se cittadino straniero, l'espressa dichiarazione di conoscere e capire la lingua italiana;

=== che il professionista delegato si attenga alle seguenti

MODALITÀ DELLE VENDITE

1) Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza e all'ora indicate dal professionista delegato:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;

2) In caso di gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 minuto dall'offerta precedente non potrà essere inferiore:

- ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00;

- ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00;

- ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00;

- ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00;

- ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

3) Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

4) Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si dispone la vendita a favore del migliore offerente; 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.

Nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, il professionista delegato provvederà senza indugio ad effettuare un nuovo esperimento di vendita, secondo le direttive di cui sopra, previa determinazione di un prezzo base inferiore del 20% rispetto a quello precedente

5) Al termine di ogni vendita, il Professionista delegato depositerà in Cancelleria, in via telematica, copia dell'avviso di vendita pubblicato, della pubblicità eseguita, del verbale relativo alle operazioni di vendita, delle notifiche eventualmente eseguite.

6) Il professionista delegato preciserà inoltre che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (come da perizia che si intende qui trascritta), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura;
- eventuali differenze e/o ammanchi di valore e/o misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 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 nonché, in generale, la presenza di oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a titolo di mero esempio non esaustivo della possibile casistica, 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;
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, con esclusione di eventuali servitù e convenzioni urbanistiche, saranno cancellate a cura della



procedura, ma a spese dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della procedura. Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri connessi allo smaltimento di tutto quanto eventualmente giace all'interno della proprietà, ovvero di non interesse della curatela;

- ogni onere derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, compresi quelli fiscali nonché le spese per la registrazione, trascrizione e voltura degli atti di vendita;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni, e/o alla disciplina di cui all'articolo 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini rispettivamente stabiliti nei predetti articoli; qualora non fosse possibile la regolarizzazione la rimessa in pristino è a cura e spese dell'aggiudicatario

7) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, unitamente agli oneri, imposte, tasse, diritti e spese conseguenti alla vendita, entro il termine indicato in offerta e, comunque, entro giorni 120 dall'aggiudicazione stessa. Il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato a mezzo rilascio di uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura;

8) Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il professionista delegato disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata da coloro che non si sono resi aggiudicatari;

9) La cauzione dell'aggiudicatario, invece, verrà consegnata al curatore e da questi sarà versata sul conto corrente bancario, intestato e vincolato alla procedura concorsuale;

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

11) Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese 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 comunicato entro 30 giorni dall'aggiudicazione dal professionista delegato e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità che verranno indicate.

In caso di assegnazione, il professionista delegato adempia alle seguenti

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.

Nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, il professionista delegato provvederà senza indugio ad effettuare un nuovo esperimento di vendita, secondo le direttive di cui sopra, previa determinazione di un prezzo base inferiore del 20% rispetto a quello precedente

5) Al termine di ogni vendita, il Professionista delegato depositerà in Cancelleria, in via telematica, copia dell'avviso di vendita pubblicato, della pubblicità eseguita, del verbale relativo alle operazioni di vendita, delle notifiche eventualmente eseguite.

6) Il professionista delegato preciserà inoltre che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (come da perizia che si intende qui trascritta), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura;
- eventuali differenze e/o ammanchi di valore e/o misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 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 nonché, in generale, la presenza di oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a titolo di mero esempio non esaustivo della possibile casistica, 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;
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, con esclusione di eventuali servitù e convenzioni urbanistiche, saranno cancellate a cura della



procedura, ma a spese dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della procedura. Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri connessi allo smaltimento di tutto quanto eventualmente giace all'interno della proprietà, ovvero di non interesse della curatela;

- ogni onere derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, compresi quelli fiscali nonché le spese per la registrazione, trascrizione e voltura degli atti di vendita;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni, e/o alla disciplina di cui all'articolo 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini rispettivamente stabiliti nei predetti articoli; qualora non fosse possibile la regolarizzazione la rimessa in pristino è a cura e spese dell'aggiudicatario

7) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, unitamente agli oneri, imposte, tasse, diritti e spese conseguenti alla vendita, entro il termine indicato in offerta e, comunque, entro giorni 120 dall'aggiudicazione stessa. Il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato a mezzo rilascio di uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura;

8) Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il professionista delegato disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata da coloro che non si sono resi aggiudicatari;

9) La cauzione dell'aggiudicatario, invece, verrà consegnata al curatore e da questi sarà versata sul conto corrente bancario, intestato e vincolato alla procedura concorsuale;

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

11) Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese 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 comunicato entro 30 giorni dall'aggiudicazione dal professionista delegato e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità che verranno indicate.

In caso di assegnazione, il professionista delegato adempia alle seguenti



ULTERIORI ATTIVITÀ

i. Predisponga una bozza di decreto di trasferimento da comunicare a Questo Giudice, con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile quale risulta dalla perizia agli atti e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile, trasmettendo senza indugio il fascicolo. Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, di ciò dovrà esser data notizia nella bozza di decreto di trasferimento. La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile, anche se successivi alla trascrizione dell'ammissione alla procedura. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati, ove necessario:

- 1) certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato che il professionista delegato richiederà;
- 2) le dichiarazioni rese ai fini fiscali dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- 3) attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario.

ii. Espletati le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché provveda alla cancellazione delle trascrizioni e/o delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice Delegato, nonché provveda a ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, conseguente al trasferimento del bene, con autorizzazione a richiedere all'aggiudicatario eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento.

iii. Depositi in Cancelleria, in via telematica, copia della documentazione attestante gli adempimenti compiuti.

iv. Nel caso di insorgenza di difficoltà o contestazioni, il Professionista delegato, potrà rivolgersi al Giudice Delegato per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 591-ter c.p.c.



v. Segnerà immediatamente a questo Giudice eventuali situazioni di incompatibilità con le parti, i creditori iscritti o intervenuti, quali la titolarità di procure generali o l'esistenza di stabili rapporti professionali, intrattenuti direttamente o in qualità di sostituto processuale, associato o collaboratore stabile del titolare, con i sopra indicati soggetti del processo esecutivo;

vi. Il Professionista delegato, inoltre, è tenuto a provvedere a tutte le operazioni di vendita e a tutti gli adempimenti di legge, anche se non espressamente sopra richiamati, senza indugio ed esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere la vendita se non su ordine o autorizzazione del Giudice

Si comunichi.

Massa, 21.05.2018

Il Giudice Delegato

Dott. Alessandro Pellegrini