

NUOVO RITO

TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE FALLIMENTARE

* * *

Fallimento della società [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dott.sa Sara FARINI

CURATORE: Dott. Alberto DELL'AMICO

* * *

ISTANZA PER AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI BENI IMMOBILI

* * *

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Alberto Dell'Amico, Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO CHE

- la fallita società risulta proprietaria di un compendio immobiliare, rappresentato da un complesso industriale disposto su due piani, in parte destinato ad attività produttiva ed in parte destinato ad uso uffici, nonché da corte esclusiva su parte della quale insiste una tettoia ad uso parcheggio, sito nel Comune di Licciana Nardi (MS), località Monti di Licciana Nardi, in Via Giarella n. 10, censito catastalmente al foglio 43 mappale 573, subalterno 9-10-11;
- detto compendio immobiliare risultava occupato dai beni mobili materiali rappresentati da macchinari e attrezzature per maglificio, oltre ad arredi ed attrezzature per ufficio, i quali sono stati venduti tramite "asta on line" a cura di [REDACTED] [REDACTED] nello scorso mese di giugno, con ritiro degli stessi beni da parte dell'acquirente nel mese di settembre 2016;



- in data 30 ottobre 2015 il precedente Giudice Delegato, Dott. Giampaolo Fabbrizzi, aveva approvato il Programma di Liquidazione, che in copia si allega, nel quale vengono descritte le modalità di liquidazione dei beni immobili rientranti nell'attivo fallimentare;
- detti beni sono stati oggetto di perizia da parte dell'Ing. Alberto Ricci, nominato dal precedente Giudice Delegato con provvedimento del 4 aprile 2016, con un elaborato depositato in data 21 giugno 2016, che si allega in copia;
- lo scrivente ha predisposto l'avviso di vendita, che in copia si allega, in ossequio a quanto indicato nel Programma di Liquidazione ed alle istruzioni in merito alle vendite di beni immobili nel tempo impartite dal precedente Giudice Delegato;

tutto ciò premesso ed esposto, il sottoscritto Curatore

FA ISTANZA

affinché la S.V. Ill.ma voglia autorizzare lo scrivente alla vendita dei beni immobili di proprietà della fallita società siti nel Comune di Licciana nardi (MS), località Monti di Licciana Nardi, Via Giarella n. 10.

Con la massima osservanza.

Carrara, 10 marzo 2017

IL CURATORE

(Dott. Alberto Dell'Amico)

Allegati:

1. Programma di Liquidazione
2. Perizia redatta dall'Ing. Alberto Ricci
3. Avviso di vendita





TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA

SEZIONE FALLIMENTARE

* * *

Fallimento N. 9/2012 - [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa Sara Farini

Curatore Fallimentare: Dott. Alberto Dell'Amico

IL GIUDICE DELEGATO

- letta l'istanza con la quale il Curatore Fallimentare chiede che venga disposta la vendita dei beni immobili di proprietà della fallita società siti nel Comune di Licciana nardi (MS), località Monti di Licciana Nardi, Via Giarella n. 10, così come meglio identificati nella perizia di stima redatta dal Dott. Ing. Alberto Ricci depositata agli atti e dei relativi allegati;
- visto il programma di liquidazione approvato;

VISTI

gli artt. 105, 107 e 108 L.F.

CONSIDERATO CHE

le vendite fallimentari devono avvenire tramite procedure competitive assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati;

ORDINA

LA VENDITA SENZA INCANTO

davanti al Curatore, in lotto unico, al **prezzo base d'asta di Euro 631.000,00, offerta minima ritenuta ammissibile di Euro 473.250,00 (75% del prezzo base), rialzo minimo Euro 10.000,00**, del compendio immobiliare di proprietà del fallimento n. 9/2012 disposto su due piani, in parte destinato ad attività produttiva ed in parte destinato ad uso uffici. Il tutto è corredato da corte esclusiva su parte della quale insiste una tettoia ad uso parcheggio. Esso è sito nel Comune di Licciana Nardi (MS), località Monti di Licciana Nardi, Via Giarella n. 10, ed è censito al Catasto dei Fabbricati di Massa Carrara al Foglio 43, Mappale 573, sub. 9, cat. D/1, rendita € 6.884,00=; Foglio 43, Mappale 573, sub. 10, cat. A/10, classe 2, 5 vani, rendita € 955,45=; Foglio 43, Mappale 573, sub. 11, cat. A/10, classe 2, 3 vani, rendita € 573,27=. Confini: particelle 575, 590, 910, 577, 571, 570 e 647.

L'unità immobiliare adibita ad attività produttiva di maglificio consiste in un ampio laboratorio con servizi igienici, spogliatoi, tre ripostigli, locale caldaia, ufficio tecnico ed ampia tettoia in struttura metallica, con manto di copertura in lamiera grecata coibentata e pavimentazione in battuto di cemento, adibita ad uso parcheggio al piano terra; oltre a laboratorio con servizi igienici al piano primo. I piani sono collegati sia da scala esterna che da ascensore interno. I pavimenti sono in ceramica tradizionale monocottura, gli infissi in alluminio e gli impianti sono a norma. L'altezza del piano terra è di 3,60 ml e quella del piano primo è di 3,10 ml.

La superficie lorda complessiva dell'immobile sopra descritto risulta costituita da 680 mq di laboratori al piano terra, da 44 mq di ufficio tecnico a piano terra e da 173 mq di laboratori al piano primo. Quella della tettoia coperta a piano terra, ad uso parcheggio, è circa 167 mq.



Sempre al piano primo si trovano gli uffici, catastalmente divisi in due subalterni (sub. 10 e 11) con ingresso comune, della superficie lorda di circa 90 mq il sub. 10 e di circa 83 mq il sub. 11.

L'immobile ad uso ufficio identificato col sub. 10, si trova a destra entrando nel corridoio comune ed è costituito di: disimpegno, n. 3 vani adibiti ad uso ufficio, n. 1 vano adibito a sala riunioni ed un bagno. Mentre l'immobile ad uso ufficio identificato col sub. 11, che si trova nella parte sinistra entrando dall'ingresso comune, è costituito di: n. 2 vani adibiti ad uso uffici, n. 1 ripostiglio ed un bagno. In questa unità (sub. 11) sono state eseguite piccole opere di diversa distribuzione degli spazi interni, consistenti nell'eliminazione di una piccola parete e nella realizzazione di un "dente" all'ingresso. Queste opere, tuttavia, sono state realizzate senza le necessarie autorizzazioni.

Gli uffici sopra descritti vertono in buone condizioni di manutenzione, sono dotati di impianto di riscaldamento a gas metano e gli impianti risultano a norma.

In particolare:

- Infissi esterni. Tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno; condizioni: normali.
- Infissi interni. Tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: normali.
- Manto di copertura. Materiale: tegole in cotto; coibentazione: inesistente; condizioni: normali.
- Pareti esterne. Materiale: muratura di mattoni; coibentazione: inesistente; rivestimento: con intonaco; condizioni: normali.
- Pavimentazione interna. Materiale: piastrelle di ceramica, "graniglia" e parquet; condizioni: sufficienti.
- Portone di ingresso. Tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno massello; condizioni: normali.

Il tutto risulta conforme alle planimetrie catastali ad eccezione di piccole modifiche interne all'ufficio identificato col Foglio 43, particella 573 sub. 11, consistenti nell'eliminazione di una piccola parete e nella realizzazione di un "dente" all'ingresso. Queste opere sono state realizzate senza le necessarie autorizzazioni.

Da indagini svolte presso il Comune di Licciana Nardi (MS) è emerso che, per la realizzazione del fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, esso è stato edificato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza edilizia n. 102 del 08/05/1958 – autorizzazione al Genio Civile di Massa n. 14210 del 05/08/1958;
- Licenza edilizia n.278 del 03/05/1962 – autorizzazione al Genio Civile di Massa n. 4093 del 24/03/1962;
- Licenza edilizia n. 559 del 03/05/1968 – autorizzazione al Genio Civile di Massa n. 5507 del 30/04/1968;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 191/86 del 12/09/2002.

Per le opere non riportate nella planimetria catastale e nei grafici dell'anzidetta Concessione in Sanatoria non risultano essere stati rilasciati titoli abilitativi essendo così da ritenersi di natura abusiva.

La regolarizzazione urbanistica e catastale, di ciò che è possibile sanare, è integralmente a carico dell'aggiudicatario, non prestando la Curatela alcuna garanzia; ciò che non è possibile sanare dovrà essere rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario.

I beni risultano analiticamente descritti nella perizia dell'Ing. Alberto Ricci del 21 Giugno 2016, depositata agli atti della procedura (consultabile presso la cancelleria fallimentare, lo studio del Curatore e sui siti internet www.tribunalemassa.it e www.asteannunci.it), che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso riferimento per una migliore descrizione dei beni, per l'esistenza di eventuali pesi ed oneri, per la regolarità urbanistica e quant'altro afferente agli stessi. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.



Si precisa che:

- la descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa;
- non sono prestate garanzie in caso di eventuali difformità urbanistiche, che nel caso dovranno essere regolarizzate e/o rimosse a cura e peso dell'aggiudicatario, né per la conformità degli impianti a servizio degli immobili;
- l'immobile censito al Catasto dei Fabbricati di Massa Carrara al Foglio 43, Mappale 573 è gravato da formalità pregiudizievoli analiticamente descritte nella perizia dell'Ing. Alberto Ricci cui si fa espresso rinvio.

FISSA

l'esperimento di vendita in data **19 giugno 2017** ad ore **11.00** dinanzi al Curatore Dott. Alberto Dell'Amico presso il suo Studio sito in Carrara (MS), fraz. Marina, Via Ingolstadt n. 19;

DISPONE

che la vendita del lotto unico sia effettuata con le modalità della vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c. secondo le seguenti condizioni:

- 1) chiunque - tranne il debitore - è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene posto in vendita, personalmente o, nel caso non intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile il quale parteciperà alla vendita "per persona da nominare"; le offerte di acquisto, una volta presentate, non potranno più essere rinunciate;
- 2) ogni offerente, per poter essere ammesso, dovrà depositare la propria offerta di acquisto in busta chiusa presso lo Studio del Curatore, Dott. Alberto Dell'Amico, fino al giorno antecedente a quello fissato per la vendita, eccetto il sabato e festivi, orario ufficio, previo appuntamento da concordare con il Curatore ai seguenti recapiti: tel. 0585/630013 - fax 0585/774833, indirizzo e-mail alberto.dellamico@dellamicoisoppi.it;
- 3) sulla busta deve essere indicato soltanto il nome di chi presenta materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice Delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione (né in nome delle parti, né il numero o nome della procedura fallimentare, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro), deve essere apposta sulla busta, pena l'esclusione dalla vendita. All'atto del deposito la busta è numerata ed al soggetto che provvede materialmente al deposito è consegnata ricevuta riportante esclusivamente il numero della busta, la data e l'ora del deposito;
- 4) l'offerta dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione, in bollo, contenente a pena di inefficacia:
 - a) 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 minorenne la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - b) il lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta (offerta minima);



- d) il termine e le modalità di versamento del saldo del prezzo 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 dal curatore o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta);
- 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;
- 5) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché assegno circolare intestato a "*Curatela Fallimento n. 9/2012*", 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.
- 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 per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente.
- 7) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza e all'ora sopra detti.
- 8) in caso di unica offerta, se questa 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. 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 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, 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.
- 9) 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 a "*Curatela Fallimento n. 9/2012*".
- 10) immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il Curatore Fallimentare disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata da coloro che non si sono resi aggiudicatari. 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.;
- 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, nonché le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, sono a carico dell'aggiudicatario. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Curatore Fallimentare, 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;



- 12) l'atto di compravendita/trasferimento verrà stipulato a cura di Notaio scelto dall'aggiudicatario in accordo con il Curatore Fallimentare. Rimangono a carico dell'aggiudicatario gli oneri notarili e connessi;
- 13) in caso di mancato versamento delle spese di trasferimento il Curatore Fallimentare darà immediato avviso al Sig. Giudice Delegato, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;
- 14) Nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito nella presente ordinanza o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure qualora si verifichi una delle condizioni previste dall'art. 572 c.p.c. o la vendita con incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, il Curatore Fallimentare procederà ad effettuare nuovi esperimenti di vendita secondo le direttive di cui alla presente ordinanza e previa determinazione di un prezzo base d'asta di volta in volta inferiore del 25% a quello precedente.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si dà atto che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (come da perizia che s'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 di 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, 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;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate con spese a carico dell'aggiudicatario;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- 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'art. 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.

Salvo quanto espressamente modificato dal presente avviso, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari", in vigore presso il Tribunale di Massa Carrara, consultabili presso il Curatore Fallimentare ovvero su rete internet, all'indirizzo: www.asteannunci.it. In ogni caso, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

DISPONE INFINE CHE

la informativa dell'asta sia assicurata attraverso:



- la pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sui quotidiani "Il Giornale" e "Il Sole 24 Ore", nelle rispettive pagine dedicate al Tribunale di Massa, almeno 45 giorni prima della scadenza della data di presentazione delle offerte;
- la pubblicazione dell'avviso di vendita - per almeno 45 giorni prima e fino alla scadenza per la presentazione delle offerte – sui siti internet: www.asteannunci.it 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.tribunaledimassa.it.
- free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa";

Inoltre gli utenti potranno richiedere informazioni presso il numero verde 800630663.

Maggiori informazioni presso lo Studio del Curatore Fallimentare, Dott. Alberto Dell'Amico, sito in Carrara Via Ingolstadt n. 19, previo appuntamento ai seguenti recapiti: tel. 0585.630013 mail: alberto.dellamico@dellamicoisoppi.it.

Massa, 14 marzo 2017

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Sara Farini

