

TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo della Società [REDACTED]

[REDACTED]
(R.C.P. n. 03/2011)

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pellegri

Commissario Giudiziale: Dott. Maurizio Tonini

Liquidatore Giudiziale: Dott. Marco Lavaggi

Il sottoscritto Dott. Marco Lavaggi con studio in Carrara (MS) fraz. Marina, via Ingolstadt, 12 (tel. 0585788143; fax 0585/774231; mail: marcolavaggi@studioelabor.it; pec: marco.lavaggi@pec.it), nella sua qualità di Liquidatore Giudiziale nella procedura di Concordato Preventivo [REDACTED] (R.C.P. 03/2011) omologato con decreto del Tribunale di Massa in data 13.12.2011 (depositato in data 15.12.2011)

AVVISA CHE

Innanzi a sé, in data 13 MAGGIO 2019 ore 09,30 presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1, aula udienze civili, o altra disponibile, con le modalità e condizioni appresso indicate, avrà luogo la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili descritti nella perizia Architetto Luca Martini del 29/06/2011 (riferimenti in perizia: Immobili B e C) da consultarsi da parte dell'offerente presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Massa o in allegato al presente avviso sui siti internet di seguito indicati, e a cui si fa espresso rinvio per migliore descrizione dei beni e quant'altro attinente ai beni medesimi:

LOTTO N.1

Descrizione: Comune di Massa - Quota di comproprietà indivisa pari a 4/6 di immobile ad uso civile abitazione comprensivo di piccola corte esclusiva e diritti su parti comuni.

L'immobile è sito in Massa, via Luigi Staffetti, 18 e consta di una abitazione articolata su due piani fuori terra raggiungibile da Via Staffetti attraverso un vano ingresso comune con altre unità

immobiliari di soggetti estranei. Il compendio è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al foglio 81, mappali congiunti n.248 e n.250 Sub 5, Via Luigi Staffetti n.18, piano T-1, categoria A/4, classe 4, vani 5,5, rendita Euro 340,86.

LOTTO N.2

Descrizione: Comune di Massa - Quota di comproprietà indivisa pari a 4/6 di immobile ad uso civile abitazione comprensivo di piccola corte esclusiva e diritti su parti comuni, attualmente gravata di usufrutto a favore di persona nata il 28 dicembre 1938.

L'immobile è sito in Massa, via Luigi Staffetti, 16 e 18 e consta di un fondo adibito a garage e deposito. Risulta composto da tre locali che, da Via Staffetti, si sviluppano uno dietro l'altro verso mare. Dei tre locali il primo risulta, al momento della perizia, adibito a garage mentre quelli successivi risultano di fatto destinati a "tavernetta".

Il compendio è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al foglio 81, mappale 250 sub 2, Via Luigi Staffetti n.16 e n.18, piano T, categoria C/2, classe 9, mq.75, rendita Euro 282,76.

L'immobile è occupato dai proprietari.

DATE E CONDIZIONI VENDITA

- La vendita senza incanto avrà luogo in data **13 Maggio 2019 alle ore 09,30** presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1, aula udienze civili, o altra disponibile, alle seguenti condizioni
- **LOTTO n. 1: PREZZO BASE D'ASTA: Euro 54.386,25 – OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 40.789,69 –**
- **Offerta minima in aumento: Euro 2.000,00.**
- **LOTTO n. 2: PREZZO BASE D'ASTA: Euro 9.600,75 – OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 7.200,56 –**
 - **Offerta minima in aumento: Euro 1.000,00.**

Per i suddetti immobili si evidenzia quanto segue:

Per l'immobile di cui al Lotto 1:

- che per la situazione urbanistica si fa riferimento alla perizia di stima dell'Arch. Martini Luca in data 29 giugno 2011;
- che le planimetrie catastali dell'immobile risultano rispondenti allo stato di fatto;
- che detto immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:
 - a) ipoteca volontaria iscritta a Massa Carrara il 27 luglio 1993 al Part.n.732 a favore della "Cassa di Risparmio di Carrara S.p.a.";
 - b) ipoteca volontaria iscritta a Massa Carrara il 26 luglio 2003 al Part.n.1378 a favore della "Banca Toscana S.p.a.";
 - c) decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Massa Carrara il 24 giugno 2011 al Part.n.3856;
- stato di occupazione: occupato dai proprietari;
- Che l'immobile è pervenuto in parte per donazione ed in parte per successione.

Per l'immobile di cui al Lotto 2:

- che non viene data nessuna garanzia in relazione alla conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi, planimetrie che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario, né alla conformità urbanistica, che dovrà essere regolarizzata a cura e spese dell'aggiudicatario;
- che detto immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:
 - a) ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara il 15 marzo 2011 al Part.n.367 a favore della società "Imes S.r.l.";
 - b) decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Massa Carrara il 24 giugno 2011 al Part.n.3856;
- stato di occupazione: occupato dai proprietari;
- Che l'immobile è pervenuto in parte per donazione ed in parte per successione.

SI EVIDENZIA INOLTRE:

- che non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a

- servizio degli immobili;
- che la descrizione degli immobili deve intendersi come riferita al momento di stesura della Perizia estimativa redatta dall'Arch. Luca Martini;
 - che ogni onere fiscale derivante dalla vendita, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'iva di legge se dovuta, le imposte catastali e ipotecarie, saranno a carico dell'aggiudicatario;
 - le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.
 - che sulla parte in successione è stato richiesto da parte del proprietario il riconoscimento del diritto di abitazione. Tuttavia, la procedura ha respinto, con motivazione, tale richiesta. Presso il sottoscritto Liquidatore giudiziale sono disponibili le determinazioni del legale della procedura a sostegno di tale posizione.

Per una migliore descrizione anche relativa allo stato dei luoghi, per la situazione urbanistica, per la situazione catastale degli immobili sopra descritti si fa riferimento alla Relazione Estimativa del 29/06/2011 e relativi allegati dell'Architetto Luca Martini depositate agli atti della procedura.

DISPOSIZIONI VENDITA SENZA INCANTO

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i compendi immobiliari si trovano, anche con riferimento alla situazione urbanistica, con le servitù attive e passive, a corpo e non a misura, e come meglio descritto nella Relazione Estimativa e relativi allegati agli atti. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- 1) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire, per l'acquisto del compendio immobiliare e dei beni mobili posti in vendita, 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";
- 2) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Liquidatore Giudiziale dott. Marco Lavaggi con

studio in Carrara (MS), fraz. Marina, Via Ingolstadt, 12, **entro entro le ore 12,00 del giorno Venerdì 10 Maggio 2019, previo appuntamento telefonico.**

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta e la data della vendita.

3) L'offerta dovrà contenere:

- 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 dell'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 ed in 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 al suo legale rappresentante pro-tempore; se l'offerente è minorenne 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, 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;
- l'espressa attestazione di aver preso visione della Relazione estimativa del 29.06.2011 dei beni posti in vendita e per i quali si

propone l'offerta;

- l'espressa attestazione di aver preso visione delle precisazioni indicate nel presente avviso e di essere a conoscenza dell'esatta consistenza, situazione relativa ai confini, modalità di accesso, situazione urbanistica, nonché situazione catastale dei beni immobili posti in vendita;
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a: **"Conc. Prev. R.C.P. 03/2011 Trib. Massa"** per 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.
- 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 salvo il caso in cui in seguito ad una offerta inferiore al prezzo base il Liquidatore giudiziale non valuti di non aggiudicare il bene nel caso ritenendo esistente la concreta possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita.
- Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel luogo, giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente non potrà essere inferiore all'importo sopra indicato e pari a Euro 2.000,00 per il Lotto n.1 ed Euro 1.000,00 per il Lotto n. 2. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al migliore 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 maggiore 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). In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procederà ad aggiudicazione all'offerente. Se invece l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, il Liquidatore giudiziale procederà all'aggiudicazione, potendo tuttavia valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita.

- È espressamente esclusa ogni possibilità di rateizzazione del prezzo.

IN OGNI CASO RENDE NOTO CHE

- in caso di aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, **entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva**, nello stesso termine dovranno essere versate le spese;
- il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "**Conc. Prev. R.C.P. 03/2011 Trib. Massa**";
- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari e delle spese conseguenti all'assegnazione e all'acquisto del bene e alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli; il relativo importo sarà comunicato dal Liquidatore giudiziale successivamente all'aggiudicazione e il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il termine fissato per il saldo del prezzo mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Conc. Prev. R.C.P. 03/2011 Trib. Massa**".
- L'atto di compravendita verrà stipulato a cura di Notaio scelto

dall'aggiudicatario in accordo con il Liquidatore giudiziale. Rimangono a carico dell'aggiudicatario gli onorari notarili e oneri connessi.

- in caso di mancato versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro il termine massimo di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e sarà disposto l'incameramento della cauzione ex. art. 587 c.p.c.;
- subito dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara la cauzione è immediatamente restituita a coloro che non si saranno resi aggiudicatari, salvo che li stessi non abbiano omesso di partecipare all'incanto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documento o giustificato motivo.
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 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, 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.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

AVVISA ALTRESI'

Che a norma dell'art. 490 c.p.c., dell'avviso di vendita dovrà essere data

pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte:

- sul Portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata “Portale delle Vendite Pubbliche”,
- sui siti: www.asteannunci.it e relativi servizi correlati – www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa www.tribunalemassa.it ;
- sul quotidiano “Il Sole 24 Ore” pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa;
- sul quotidiano “La Nazione” edizione di Massa Carrara nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
- free press “Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa; free press “Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia”.
- servizio “Gestionale Aste” e scheda informativa sarà pubblicata su “Canale Aste” – web TV www.canaleaste.it.

La richiesta di visionare il bene immobile nonché maggiori notizie ed informazioni, potranno essere assunte rivolgendosi, previo preavviso telefonico, presso lo Studio del Liquidatore giudiziale Dott. Lavaggi Marco ubicato in Marina di Carrara, via Ingolstadt, n. 12 (tel. 0585784796; fax 0585774231; pec: marco.lavaggi@pec.it e-mail: marcolavaggi@studioelabor.it

Un estratto del presente avviso sarà notificato a cura del Liquidatore giudiziale ad eventuali creditori con diritto di prelazione sull’immobile nonché ai creditori ipotecari iscritti.

Carrara, li 28.02.2019

Il Liquidatore giudiziale
Dott. Marco Lavaggi