



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA
SEZIONE FALLIMENTARE**

* * *

AVVISO DI VENDITA

* * *

Fallimento n. 46/2016

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pellegrini

Curatore: Dott. Alberto Dell'Amico

* * *

Il curatore fallimentare nella procedura n. 46/2016,

PREMESSO CHE

- la Curatela ha ricevuto offerta irrevocabile d'acquisto del complesso immobiliare della società fallita in Montignoso (MS), Via Palatina n. 26, per un prezzo di Euro 523.000,00 (cinquecentoventitremila/00) da corrispondersi all'atto notarile di vendita;
- l'offerta è irrevocabile per il termine di cinque mesi decorrenti dal 26 marzo 2019 ed è garantita dal deposito di assegni circolari per complessivi Euro 52.300,00 (cinquantaduemilatrecento/00), pari al 10% del prezzo offerto;
- il presente avviso in base al disposto degli artt. 105, 107 e 108 L.F. è finalizzato ad assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati anche al fine di ottenere offerte paritetiche e/o migliorative rispetto a quella sopra descritta;

vista l'Ordinanza di vendita emessa dal Giudice Delegato in data 3 aprile 2019;

AVVISA

chiunque vi abbia interesse che il giorno **17 giugno 2019**, alle ore **10.30**, dinanzi allo stesso Curatore, presso il Tribunale di Massa Carrara, in **Massa (MS), Piazza Alcide De Gasperi 1**, avrà luogo la "**vendita senza incanto**" ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c del seguente:

LOTTO UNICO

PREZZO BASE Euro 523.000,00 (cinquecentoventitremila/00)

RILANCIO Euro 10.000,00 (diecimila/00)

DIRITTO POSTO IN VENDITA: PIENA PROPRIETA'

con le modalità e condizioni di seguito indicate, costituito dal **compendio immobiliare adibito a "civile abitazione"**, con annessi accessori e terreni circostanti, sito nel Comune di Montignoso (MS), località Palatina, Via Palatina n. 26, meglio descritto nella perizia del Geom. Massimo Cristiano Radicchi del 31 marzo 2017 che l'offerente dovrà consultare e a cui si fa espresso rinvio per ogni dettaglio.

* * *

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Compendio immobiliare adibito a "civile abitazione" con annessi accessori e terreni circostanti. Esso è sito nel Comune di Montignoso (MS), località Palatina, Via Palatina n. 26 ed è censito:

- al Catasto dei Fabbricati al Foglio 12, Particella 219, sub. 1, piano T - 1, cat. A/2, rendita € 2.241,42=; Foglio 12, Particella 219, sub. 2, piano S1, cat. A/2, rendita € 1.518,38=; Foglio 12, Particella 219, sub. 3, bene comune non censibile (area esterna) comune ai sub. 1 e 2; Foglio 12, Particella 206, sub. 2, piano T - 1, cat. A/4, rendita € 82,63=; Foglio 12, Particella 327, piano T, cat. C/2, rendita 33,57=; Foglio 12, Particella 205, piano T, cat. F; Foglio 12, Particella 207, proprietà 1/2, piano T, cat. F1;
- al Catasto dei Terreni al Foglio 12, Particella 147, qualità vigneto, reddito dominicale € 9,44=, reddito agrario € 6,38=; Foglio 12, Particella 152, qualità uliveto, reddito dominicale € 0,12=, reddito agrario € 0,17=; Foglio 12, Particella 190, qualità uliveto, reddito dominicale € 2,69=, reddito agrario € 3,85=; Foglio 12, Particella 198, qualità vigneto, reddito dominicale € 0,97=, reddito agrario € 0,65=; Foglio 12, Particella 200, qualità vigneto, reddito dominicale € 0,11=, reddito agrario € 0,08=; Foglio 12, Particella 208, qualità uliveto, reddito dominicale € 0,41=, reddito agrario € 0,32=; Foglio 12, Particella 211, qualità vigneto, reddito dominicale € 0,28=, reddito agrario € 0,19=; Foglio 12, Particella 214, qualità vigneto, reddito dominicale € 2,33=, reddito agrario € 1,57=; Foglio 12, Particella 326, qualità vigneto, reddito dominicale € 23,09=, reddito agrario € 15,62=; Foglio 12, Particella 209, qualità uliveto, proprietà per 1/2, reddito dominicale € 0,15=, reddito agrario € 0,12=; Foglio 12, Particella 212, qualità vigneto, proprietà per 1/2, reddito dominicale € 0,73=, reddito agrario € 0,49=; Foglio 12, Particella 215, qualità vigneto, proprietà 1/2, reddito dominicale € 0,84=, reddito agrario € 0,57=.

Il compendio immobiliare si suddivide in unità abitative con pertinenza di primo perimetro annessa e zone adiacenti non interessate da edificazione oltre a vetusto fabbricato adiacente la pubblica strada; il tutto più dettagliatamente descritto nel prosieguo.

- Fabbricato adibito a civile abitazione, complessivamente articolato su tre piani fuori terra (di cui uno mansardato), con annessi accessori oltre a terreno circostante limitatamente alla parte di primo perimetro dell'edificio residenziale della superficie di c.a. mq. 650. Esso risulta suddiviso in due unità immobiliare autonome ed indipendenti con destinazione a civile abitazione, corredate da corte esterna pertinenziale comune.

La prima unità, della superficie lorda di c.a. mq 310, si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e primo mansardato) ed ha ingresso indipendente. Nel suo interno è suddivisa al piano terreno in ampio soggiorno, sala da pranzo, cucina, cantina, due camere da letto, ripostiglio, tre bagni, terrazza, forno, porticato ed ampio terrazzo con vista panoramica sul litorale della Versilia, oltre agli spazi di disimpegno; al primo piano mansardato è suddivisa in due camere da letto corredate da tre bagni oltre disimpegni a camera armadi, corredata il piano una terrazza con vista panoramica sul litorale della Versilia.

La seconda unità abitativa posta in piano seminterrato, ha superficie lorda di c.a. mq. 285, si sviluppa su un unico livello di piano con autonomo ingresso ed internamente è suddivisa in ingresso, cucina, cinque camere da letto, sei bagni, due dispense ed una lavanderia, locale tecnico, oltre ai disimpegni; completa l'unità un vano adibito a soggiorno, adiacente l'ingresso, derivato dal tamponamento e copertura di preesistente pergolato esterno realizzato nella conformazione attuale in assenza di titolo abilitativo.

- Rivestimento. Ubicazione: cucina; materiale: ceramica; condizioni: ristrutturato.

Da indagini svolte presso il Comune di Montignoso (MS), è emerso che il compendio immobiliare è stato edificato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

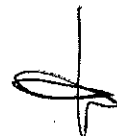
- Concessione Edilizia n. 896/1992 del 14.01.1992 e successiva varianti;
- Concessione Edilizia n. 252/1992 del 21.09.1992;
- Concessione Edilizia n. 1252/1995 del 15.11.1995 e successive varianti;
- Concessione Edilizia n. 1183/1996 del 09.10.1996;
- D.I.A. n. 6468/2001 del 09.07.2001;
- Concessione Edilizia n. 2244/2003 del 01.09.2003;
- D.I.A. n. 7582/2004 del 19.01.2004;
- D.I.A. n. 7668/2004 del 30.03.2004;
- D.I.A. n. 7882/2004 del 19.10.2004;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 2437/2005 del 05.10.2005.

Dall'esame della documentazione reperita è emerso, inoltre, che nel complesso edilizio in oggetto sono presenti opere illegittime. Nello specifico è stato riscontrato:

- Costituzione di numero due unità immobiliari autonome in luogo dell'unità unifamiliare assentita con C.E. n. 896 del 14/01/1992. Situazione non sanabile nemmeno alla luce dell'odierna normativa urbanistica LR 65/2014.
- Nell'unità articolata tra il piano terra e primo mansardato risultano difformità rispetto a quanto licenziato e rappresentato negli elaborati grafici. Dette opere risultano non sanabili e pertanto da ripristinarsi alla condizione legittima preesistente l'abuso.
- Nell'unità posta al piano seminterrato risulta una diversa distribuzione degli spazi interni ed esterni, oltre alla realizzazione di un vano soggiorno adiacente l'ingresso ottenuto mediante tamponamento e copertura di preesistente pergolato. Detta opera risulta non sanabile e pertanto da ripristinare nella condizione legittima preesistente l'abuso.
- Nella pertinenza esterna del fabbricato è presente una tettoia in struttura metallica adiacente al locale tecnico: detto manufatto, realizzato in assenza di titolo abilitativo, risulta non sanabile e pertanto da rimuovere.
- La demolizione del preesistente fabbricato si rende necessaria per non inficiare lo sviluppo futuro del bene.
- Si riscontrano difformità consistenti nelle opere di sistemazione dell'area esterna di pertinenza. Dette opere risultano allo stato attuale non sanabili e pertanto da rimuovere e reintegrare lo stato preesistente.

Sulla base dei colloqui intervenuti con la pubblica amministrazione, circa le modalità di sanatoria delle opere in difformità riscontrate, si può riferire quanto segue. Le suddette opere, limitatamente alle opere interne ed esterne, esclusi i cambi di utilizzo dei vani interni con altezze inferiori minime previste dal regolamento edilizio locale, escluse le addizioni volumetriche e le mancate demolizioni della preesistente consistenza immobiliare, oltre alle modifiche alle sistemazioni esterne, risultano assentibili a norma del Regolamento Urbanistico vigente e pertanto sanabili, previa presentazione di Attestazione di conformità/domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R.T. 65/2014, art. 209, e quant'altro necessario all'ottenimento di tutti i pareri preventivi, nonché tutti i vincoli preordinati.

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.



Alla data della perizia di stima l'immobile risultava occupato da terzi sulla base di contratto di locazione stipulato in data 01.08.2015, registrato in Viareggio (LU) al n. 3421, serie 3T.

Infine si segnala, come ad oggi, il compendio immobiliare in oggetto risulta gravato dalle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria attiva**, a favore di UNICREDIT S.P.A. e contro [redacted] derivante da apertura di credito. Importo ipoteca € 2.400.000,00 di cui importo capitale € 1.200.000,00. A rogito di Pubblico ufficiale Notaio Dario Dalla Luche in data 13.09.2007 ai nn. 67612/22522; registrato a Massa (MS) in data 14.09.2007 ai nn. 3307/1T; iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 14.09.2007 ai nn. 10972/2657.
- **Ipoteca volontaria attiva**, a favore di [redacted] e contro [redacted] derivante da costituzione di ipoteca a garanzia di obbligazioni già assunte. Importo ipoteca € 650.000,00 di cui importo capitale € 430.600,00. A rogito di Pubblico Ufficiale Notaio Chiara Malaguti in data 20.12.2013 ai nn. 7848/2932; registrato a Modena (MO); iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 31.12.2013 ai nn. 10805/1262. Detta ipoteca risulta annotata in data 28.10.2016 al n. 1415 registro particolare – cessione del credito da parte di [redacted] a favore del [redacted] e [redacted].
- **Trascrizione pregiudizievole**, a favore della massa dei creditori contro [redacted] derivante da sentenza dichiarativa di fallimento. Pubblico Ufficiale Tribunale di Massa Carrara in data 08.11.2016 al n. 46; iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 27.12.2016 al n. 11828 registro generale e n. 8564 registro particolare.

Il compendio risulta analiticamente descritto nella perizia del Geom. Massimo Cristiano Radicchi del 31 marzo 2017, depositata agli atti della procedura (consultabile presso la cancelleria fallimentare, lo studio del Curatore e sui siti internet www.tribunalemassa.it e www.asteanunci.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 gli 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;
- il contratto di locazione evidenziato in perizia è stato risolto con atto in data 20 novembre 2017, registrato in data 22 novembre 2017 prot. 17112211343952733-000001. Conseguentemente, alla data odierna, l'immobile è libero da persone;
- non sono prestate garanzie in caso di eventuali difformità urbanistiche, che nel caso dovranno essere regolarizzate e/o rimosse a cura e pese dell'aggiudicatario, né per la conformità degli impianti a servizio degli immobili.

* * *

DISPOSIZIONI DI VENDITA

La vendita del lotto sarà 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 alle ore 13 del 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. 0585/632875, 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 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 dell'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. 46/2016", 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) qualora l'offerta irrevocabile di acquisto iniziale sia l'unica presentata, si procederà all'accettazione della stessa ed all'aggiudicazione all'unico offerente;
- 9) in presenza di pluralità di offerte si procederà immediatamente alla gara informale sull'offerta più alta, alla quale avrà diritto di partecipare automaticamente anche il proponente dell'offerta iniziale. 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 (diecimila/00). Decorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, il Curatore procederà alla immediata e defini-



tiva aggiudicazione all'ultimo offerente;

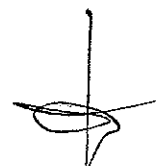
- 10) se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si dispone la vendita a favore del migliore offerente; in caso di offerte del medesimo valore, si aggiudica il bene a 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 del proponente dell'offerta iniziale;
- 11) 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. 46/2016";
- 12) 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.;
- 13) 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;
- 14) 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;
- 15) 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.;

* * *

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.

* * *

AVVISA INFINE CHE

l'informativa dell'asta è assicurata attraverso:

- la pubblicazione del presente avviso sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- la pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sui quotidiani "La Nazione ed. Massa Carrara" 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", "Canale Aste", servizio "Gestionale Aste" con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali internet immobiliari.

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. 0585.632875, mail: alberto.dellamico@dellamicoisoppi.it.

Massa, 4 aprile 2019

Il Curatore Fallimentare
Dott. Alberto Dell'Amico

