



Tribunale Civile e Penale di Massa Sezione Fallimentare

Fallimento di [REDACTED]

società:

I. [REDACTED]

II. [REDACTED]

[REDACTED] quale socio illimitatamente responsabile delle

[REDACTED] Tribunale di Massa -RIF. 37/2017).

[REDACTED] Tribunale di Massa -RIF. 38/2017).

R.F. nr. 9/2018

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pellegrini
Curatore Fallimentare: Dott. Marco Molendi

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE VENDITA BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Dr. Marco Molendi, Dottore Commercialista e Revisore Contabile, con Studio in Massa, Via Massa Avenza, 223, è stato nominato Curatore della procedura di fallimento del socio accomandante [REDACTED], dichiarato con sentenza del Tribunale Civile e Penale di Massa in data 18 gennaio 2018, depositata il successivo 19 gennaio 2018, su istanza del curatore (Dr. Marco Molendi) dei fallimenti [REDACTED] (Tribunale di Massa – R. F. 37/2017) e [REDACTED] (Tribunale di Massa – R. F. 38/2018)

PREMESSO CHE

- Il programma di liquidazione è stato depositato nel fascicolo telematico di cancelleria in data 16/07/2018 ed è stato approvato e reso esecutivo direttamente dal G.D., in quando assente il comitato dei creditori, in data 30/08/2018; nello stesso la S.V. si è riservata di autorizzare i singoli atti ad esso conformi;
- In data 26/02/2019 il CTU Geom. Massimo Cristiano Radicchi ha depositato la perizia di stima degli immobili attinti all'attivo del fallimento (la redazione dell'elaborato è stata molto complessa sia per il numero di beni da stimare situati in diversi luoghi che per le difficoltà riscontrate nel reperimento della documentazione



presso gli uffici competenti);

- Fra i beni immobili inventariati sono presenti beni in piena proprietà, di cui alcuni in già in esecuzione presso il Tribunale di Livorno e per i quali la procedura concorsuale è intervenuta, e altri in comproprietà;
- Per i beni immobili in piena proprietà e non oggetto di esecuzione immobiliare nel programma di liquidazione agli atti è previsto che sia la curatela a promuovere la vendita in base alle condizioni che saranno contenute in una specifica ordinanza da autorizzare da parte del Giudice;
- I beni da porre in vendita sono:
 - 1) garage identificato al fg. 31, mapp.le 111, sub. 7, cat. C6, classe 9, consistenza mq: 10, rendita euro 76,64, sito in Livorno, via Carolina Internari, 21;
 - 2) civile abitazione identificata al fg. 64, mapp.le 119, sub 1, cat. A2, classe, 5, consistenza 7 vani, rendita euro 795,34 e garage identificato al fg. 64, mapp.le 119, sub 2, classe 6, consistenza mq 37, rendita catastale euro 149,05, siti Collesalvetti, via Poggio di Mezzo, n° 2; tali beni sono contornati da un terreno boschivo di circa 3.050 mq;
- il CTU Geom. Massimo Cristiano Radicchi, ha assegnando agli stessi il seguente valore:
 - 1) garage identificato al fg. 31, mapp.le 111, sub. 7, cat. C6, classe 9, consistenza mq: 10, rendita euro 76,64, sito in Livorno, via Carolina Internari, 21: valore di perizia euro 16.100,00;
 - 2) civile abitazione identificata al fg. 64, mapp.le 119, sub 1, cat. A2, classe, 5, consistenza 7 vani, rendita euro 795,34 e garage identificato al fg. 64, mapp.le 119, sub 2, classe 6, consistenza mq 37, rendita catastale euro 149,05, siti Collesalvetti, via Poggio di Mezzo, n° 2; tali beni sono contornati da un terreno boschivo di circa 3.050 mq: valori di perizia euro: 255.500,00.

Tutto ciò premesso, lo scrivente curatore

RIVOLGE ISTANZA ALLA S.V. ILL.MA

affinché, ravvisandone l'opportunità, voglia autorizzare la vendita dei citati beni in n° 2 lotti distinti alle seguenti condizioni.

DESCRIZIONE

LOTTO 1:

Diritti della piena proprietà su garage identificato al fg. 31, mapp.le 111, sub. 7, cat. C6, classe 9, consistenza mq: 10, rendita euro 76,64, sito in Livorno, via Carolina Internari, 21.



Il bene è parte integrante di un fabbricato condominiale più ampio in cui sono presenti n° 6 appartamenti e box auto al piano terra.

Il garage è composto da un unico vano ed è collocato sul lato sud est del fabbricato principale. L'accesso allo stesso avviene a mezzo di un cancello carrabile che insiste sulla strada pubblica e dal quale si dirama un vialetto che è parte integrante dell'area comune al fabbricato condominiale.

Lo stato manutentivo del bene è mediocre.

Sono presenti rate condominiali scadute.

Il bene è collocato nei pressi del centro storico di Livorno in una zona semiperiferica.

Il fabbricato è stato edificato con licenza edilizia n° 499 del 02/12/1966 a cui è seguita abitabilità n° 8 del 15/02/1968

Non è stata rinvenuta alcuna certificazione energetica e nessuna certificazione relativa agli impianti.

L'immobile è libero da persone ma al suo interno sono presenti beni personali di proprietà della sig.ra [REDACTED] e/o [REDACTED] e/o di terzi ai quali l'aggiudicatario dovrà intimare il ritiro nelle forme di legge.

LOTTO 2:

Diritti della piena proprietà di civile abitazione identificata al fg. 64, mapp.le 119, sub 1, cat. A2, classe, 5, consistenza 7 vani, rendita euro 795,34 e garage identificato al fg. 64, mapp.le 119, sub 2, classe 6, consistenza mq 37, rendita catastale euro 149,05, oltre a terreno circostante in gran parte boschivo di circa mq 3.000, siti in Collesalveti, località Nugola, via Poggio di Mezzo, n° 2.

Lasciata la strada principale si accede al bene a mezzo di una strada sterrata privata che serve anche altre proprietà e a mezzo di un cancello, solo pedonale, si giunge nel cortile di della civile abitazione i cui si trova l'ingresso principale che insiste sulla sala.

Invero, sono presenti anche un ingresso secondario in direzione nord che insiste sulla cucina ed un altro in direzione est che permette di accedere al garage che tramite scala interna è collegato alla cucina posta al piano superiore.

Il fabbricato è sviluppato al piano terra e seminterrato; al piano terra abbiamo, ampio soggiorno dal quale a mezzo di un corridoio si raggiungono la sala pranzo, la cucina, le n° 2 camere, il bagno e il ripostiglio. Dalla cucina si diramano le scale che consentono di accedere al piano seminterrato, composto da garage, vano ad uso cantina e servizio igienico.

Sono annessi al fabbricato una piscina fatiscente e un terreno boschivo di circa 3.000 mq.

Lo stato manutentivo dell'immobile sia all'interno che all'esterno è mediocre e sono necessari interventi di straordinaria manutenzione per riportare il fabbricato in condizioni di normalità, compresi gli impianti. La piscina, di forma circolare e di diametro di circa mq 8, è in condizioni pessime e non utilizzabile, con una parte delle pareti esterne che sono divelte



mentre l'invaso è completamente ricoperto da diversi strati di terra e vegetazione.

La zona in cui si trova l'immobile è a vacanza rurale e boschiva ed è caratterizzata dalla presenza di poche case isolate.

L'immobile confina con strada di accesso privata e con terreni identificati ai mappali 137 e 177, salvo se altri.

La destinazione urbanistica classifica l'edificio fra quelli soggetti alla categoria RB: "ristrutturazione edilizia", disciplinati dall'art. 87 delle norme tecniche di attuazione del RU ed art. 129.

Detti beni sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] in forza di atto ai rogiti Notaio Luigi Conti del 11/06/1975, rep. 31439, trascritto il 12/06/1973 nel quale sono indicate anche le servitù e i gravami presenti sul terreno.

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 1967 ed esattamente con licenza edilizia n° 126/65 del 09/04/1966 rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED] per la costruzione di una casa di civile abitazione in località Nugola Vecchia e variante di progetto del 02/11/1966. La data di fine lavori è quella del 16/11/1966 e l'abitabilità è stata rilasciata in data 20/06/1967. Concessione edilizia in sanatoria CE95/0196 del 24/11/2008 rilasciata ad [REDACTED] ai sensi della legge 724/94 relativa alla realizzazione di una piscina ed opere complementari.

Non è stata rinvenuta alcuna certificazione energetica e nessuna certificazione relativa agli impianti.

L'immobile è libero da persone ma al suo interno sono presenti beni personali di proprietà della sig.ra [REDACTED] e/o [REDACTED] e/o di terzi ai quali l'aggiudicatario dovrà intimare il ritiro nelle forme di legge.

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- a) la vendita avverrà con modalità tradizionale e quindi con offerte cartacee e redazione del verbale di asta in cartaceo;
- b) ognuno, esclusi i soggetti per cui è fatto espresso divieto di partecipazione all'asta ai sensi di legge, è ammesso ad avanzare offerta per l'acquisto dei beni posti in vendita.
- c) La vendita avverrà dinanzi al curatore e dovrà tenersi presso il Tribunale di Massa, piazza A. De Gasperi n° 1, sala udienze civili, piano 1° (Palazzo di Giustizia) o altra disponibile nel giorno e nell'ora che saranno indicati direttamente dalla curatela nell'avviso di vendita;
- d) le offerte in busta chiusa dovranno essere depositate presso lo studio del curatore entro le ore 13:00 del giorno antecedente la data di vendita (esclusi i giorni di sabato e festivi), previo appuntamento da concordare con il medesimo professionista; al momento della consegna verrà identificato il soggetto depositante,



- che potrà anche essere soggetto diverso dall'offerente, e verrà redatto verbale con indicazione del giorno e dell'ora del deposito, a cui verrà allegato copia del documento di identità del depositante;
- e) La curatela avrà 150 gg. dal ricevimento della comunicazione di autorizzazione alla vendita per porre in essere il primo esperimento di vendita ed uguale termine per le aste successive in caso in cui l'esperimento di vendita vada deserto; nel caso di asta deserta la curatela procederà a ribassare ogni volta l'ultimo prezzo base d'asta pubblicizzato del 25 %; tale cadenza dovrà ripetersi fino a quando la vendita diventi palesemente antieconomica;
 - f) l'atto di trasferimento verrà predisposto da un Notaio, individuato dall'aggiudicatario in accordo con il curatore, i cui onorari saranno a carico dell'aggiudicatario;
 - g) Il saldo prezzo dovrà essere eseguito entro 120 gg. dall'aggiudicazione con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura concorsuale; la consegna al curatore del predetto assegno dovrà avvenire contestualmente al rogito notarile; in assenza di indicazione del termine quest'ultimo si assumerà pari a gg. 120 (temine perentorio non prorogabile);
 - h) Ai sensi dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo e delle spese, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario;
 - i) Il giorno fissato per l'atto di trasferimento l'aggiudicatario dovrà provvedere a consegnare al Notaio anche le somme per le imposte di trasferimento (registro, ipotecarie e catastali), e per quelle necessarie alla cancellazione/restrizione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; la cancellazione/restrizione delle iscrizioni e trascrizioni verrà autorizzata dal Giudice Delegato dopo il saldo del prezzo ai sensi dell'art. 108, comma 2 l.f, previa istanza da presentarsi a cura del curatore che dovrà farsi inviare dal Notaio l'elenco dettagliato degli annotamenti pregiudizievoli;
 - j) Non saranno comunque oggetto di cancellazione, salvo modifiche alle istruzioni impartite ai curatori, commissari e liquidatori, quelle che hanno ad oggetto la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo, delle domande giudiziali e di ogni altro gravame per il quale il Giudice riterrà di non poter autorizzare la cancellazione;
 - k) 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;
 - l) Degli assegni ricevuti con indicazione della data di emissione, numero assegno e importo dovrà essere fatta menzione nell'atto di trasferimento;



- m) Copia dell'atto notarile di trasferimento, degli f24 relativi alle imposte e cancellazioni, della nota di registrazione all'Agenzia delle Entrate, delle note di trascrizione e di cancellazione delle annotazioni pregiudizievoli, dovranno essere rimesse a cura del Notaio al curatore che a sua volta le depositerà nel fascicolo telematico di cancelleria;
- n) In caso di mancato versamento del saldo del prezzo, delle spese di trasferimento e di cancellazione dei gravami, entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, entro 120 gg. dall'aggiudicazione, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e sarà disposto l'incameramento della cauzione. Resta fermo quanto ulteriormente stabilito dall'art. 587 c.p.c.;
- o) Il prezzo base d'asta iniziale per il bene di cui al lotto uno (garage, sito in Livorno) è pari ad euro 16.100,00, e per i beni di cui al lotto 2 (civile abitazione, garage e terreno boschivo circostante) è pari ad euro 255.500,00; per entrambi i lotti deve essere prevista la possibilità per ogni tentativo di vendita di formulare offerte ammissibili pari al 75 % del prezzo base d'asta;
- p) La curatela dovrà eseguire le notifiche di cui all'art. 107, comma 3, l.f., di ogni avviso di vendita;
- q) Della vendita dovrà essere data pubblicità notizia mediante pubblicazione sui seguenti siti, quotidiani, riviste e PVP, almeno 45 gg. prima dell'asta:
- 1) sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e "www.tribunalemassa.it;
 - 2) sui Free press: "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e "Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia" dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali della Lombardia;
 - 3) scheda informativa sul "Canale Aste" - web TV www.canaleaste.it, dedicato alle vendite immobiliari, nel caso in cui almeno un lotto abbia un prezzo d'asta base superiore ad euro 50.000,00;
 - 4) sul servizio "Gestionale Aste" con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali Internet immobiliari privati, nel caso in cui almeno un lotto abbia un prezzo d'asta base superiore ad euro 50.000,00;
 - 5) sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa nel caso in cui almeno un lotto abbia un prezzo d'asta base superiore ad euro 50.000,00;
 - 6) sul quotidiano "La Nazione" nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa nel caso in cui tutti i lotti abbiano un prezzo d'asta base inferiore ad euro 50.000,00;
 - 7) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche".
- Tutti gli adempimenti pubblicitari, compresa la pubblicazione sul PVP, sono curati dalla



società EDISERVICE S.r.l., con sede in Rovigo, via Verdi n° 2 (tel. 0425/460355, fax 0425/461490, mail:info.massa@ediervicesrl.it) e contatto diretto presso il Tribunale di Massa – referente Sig.ra Francesca Carmassi;

- r) Al termine della vendita, anche in caso di asta deserta, il Curatore depositerà tutta la documentazione afferente ogni singolo esperimento di vendita (es. verbale, giustificativi pubblicità, ecc...), ai sensi dell'art. 107, comma 5, l.f.;
- s) Nella vendita troveranno applicazione gli art. 107 l.f., comma 4 e 108 l.f., comma 1; in relazione al primo articolo il curatore dovrà precisare nell'avviso di vendita se intenderà usufruire oppure no del potere a lui riconosciuto in base al predetto articolo e in caso affermativo dovrà regolamentare le modalità di applicazione dello stesso direttamente nell'avviso di vendita; in base al secondo il Giudice Delegato può sospendere la vendita su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di ogni altro interessato qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o qualora entro 10 gg. dal deposito di cui all'art. 107, comma 5, l.f., su istanza degli stessi soggetti, emerga che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto;
- t) In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita all'aggiudicatario spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato;
- u) Con la partecipazione all'asta l'aggiudicatario rinuncia ad avanzare richieste di risarcimento danni, indennizzo e simili, a qualsiasi titolo e per qualsivoglia motivazione;
- v) Ricevute le note di registrazione e la copia della nota di trascrizione dell'atto notarile di trasferimento il curatore potrà procedere a consegnare l'immobile all'aggiudicatario; nel caso in cui al momento della consegna dell'immobile in favore dell'aggiudicatario siano presenti beni mobili personali o beni mobili non acquisiti all'attivo e non ritirati dalla proprietà, sarà nominato custode dei medesimi lo stesso aggiudicatario; del momento dell'immissione in possesso dell'aggiudicatario dovrà essere redatto processo verbale con allegata sintetica descrizione dei beni mobili ivi giacenti anche a mezzo di immagini fotografiche;;
- w) sarà poi ad esclusiva cura dell'aggiudicatario l'attivazione delle procedure previste dalla legge volte ad intimare il ritiro dei citati beni nei confronti dei proprietari;
- x) In ogni caso saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessari per la liberazione dell'immobile dai beni mobili ivi giacenti al momento della consegna;
- y) Nell'avviso di vendita la curatela dovrà precisare che:
 - 1) non si presta garanzia per la conformità e il funzionamento degli impianti ove esistenti a servizio degli immobili sopra descritti a prescindere dall'eventuale certificazione energetica se presente;
 - 2) non viene data nessuna garanzia in relazione alla conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi;



- 3) la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, anche con riferimento alla situazione urbanistica, con le servitù attive e passive, a corpo e non a misura, e come meglio descritto nella perizia di stima agli atti; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- 4) la regolarizzazione urbanistica degli immobili, se ed in quanto possibile, o la rimessa in pristino di quanto non regolarizzabile, rimane a totale carico e spese dell'aggiudicatario, il quale manleva la parte cedente e la procedura da qualsiasi responsabilità anche per il caso in cui la regolarizzazione urbanistica non fosse possibile e dovesse effettuare a sua cura e spese la rimessa in pristino;
- 5) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg. dall'emissione dell'atto di trasferimento;
- 6) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a mero titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia e nel bando di vendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 7) La partecipazione alla vendita implica:
 - la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
 - l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita e, nell'avviso di vendita;
 - la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.
- z) L'avviso di vendita dovrà altresì contenere:
 - Il numero del fallimento;
 - Il nome del curatore ed eventuale custode o delegato alla vendita se soggetti diversi dal curatore;
 - Diritto posto in vendita;
 - Tipologia di beni con estremi catastali;
 - Comune ed indirizzo in cui sono situati i beni;
 - Stato di occupazione del bene;



- Il prezzo base d'asta e l'offerta ritenuta ammissibili (75 % del prezzo base d'asta);
- Modalità di presentazione delle offerte e della cauzione;
- Data, luogo e ora fissata per l'esame delle offerte.

aa) Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa al cui interno dovrà essere collocata la domanda (in bollo da euro 16,00) e il deposito cauzionale (al minimo del 10 % del prezzo offerto), la fotocopia del documento di identità, del codice fiscale dell'offerente e dell'ulteriore documentazione indicata al successivo punto bb lettere i e ii;

bb) L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- i. Se l'offerente è persona fisica, 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, che potrà partecipare all'udienza di vendita sia personalmente che a mezzo di procuratore legale il quale parteciperà alla vendita per " persona da nominare" (in questo caso, ai sensi del combinato disposto di cui agli art. 579, comma 3 e 583 comma 1 c.p.c., l'offerta deve essere fatta da un Avvocato regolarmente iscritto, con onere per questo ultimo, nei 3 gg. successivi all'aggiudicazione, di dichiarare il nominativo della persona per cui è stata fatta la proposta di acquisto e di depositare il relativo mandato risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata da un Notaio avente data precedente rispetto alla data di vendita);
- ii. se l' offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta assieme alla copia del codice fiscale e documento di identità; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una società dovrà essere prodotto idoneo certificato della C.C.I.A.A. e ogni altro documento dal quale risultano i poteri conferiti al legale rappresentante per poter partecipare all'asta, nonché copia della carta di identità e del codice fiscale del legale rappresentante; è possibile effettuare offerte congiunte da parte di più soggetti indicando la quota che ognuno intende acquisire;



- iii. l'espressa dichiarazione di possedere i requisiti di legge per usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto prima casa; in caso di aggiudicazione definitiva dovrà essere consegnata alla curatela copia sostitutiva di atto di notorietà, in bollo da euro 16,00 (il modulo è scaricabile dal sito del Tribunale di Massa) o in alternativa tale documento potrà essere predisposto direttamente dal Notaio rogante;
 - iv. I dati identificativi dei beni oggetto di vendita;
 - v. L'attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita, delle condizioni di vendita e dell'avviso di vendita redatto dal curatore;
 - vi. l'indicazione del prezzo offerto, che dovrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
 - vii. il termine di versamento del saldo del prezzo che 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 ai fini della individuazione della migliore offerta; in assenza di indicazione del termine di pagamento, quest'ultimo si assumerà pari a quello massimo di 120 giorni;
 - viii. L'espressa dichiarazione di essere a conoscenza delle formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili posti in vendita le cui spese di cancellazione saranno a carico dell'aggiudicatario;
 - ix. l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza che non saranno oggetto di cancellazione le domande giudiziali, la sentenza dichiarativa di fallimento e il decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo e ogni altro gravame per il quale il Giudice riterrà di non poter autorizzare la cancellazione;
 - x. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (o del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società), e del codice fiscale, oltre all'ulteriore documentazione indicata al precedente punto bb, lettere i e ii (offerta presentata da società o da soggetto minorenni o da persona interdetta, inabilitata o amministrata di sostegno e per persona da nominare), nonché assegno circolare intestato alla procedura concorsuale di importo minimo pari al 10% del prezzo offerto;
- cc) L'offerente è tenuto, ma non obbligato, a partecipare all'asta ma la mancata presentazione non gli permetterà in caso di altre offerte di poter partecipare alla gara;
- dd) Il giorno dell'asta il curatore procederà in prima istanza all'apertura delle buste redigendo apposito verbale nel quale preciserà il numero delle offerte pervenute e indicherà se le stesse sono efficaci o non efficaci. Terminata l'apertura delle buste il



- curatore farà un nuovo appello per verificare la presenza in aula degli offerenti e qualora questi non siano presenti (e in caso di più offerenti che intendono partecipare all'asta pro-quota anche in assenza di uno solo di essi) non potranno partecipare all'asta, anche qualora sopraggiungano in aula successivamente;
- ee) In caso di unica offerta valida o di più offerte ma di cui una sola valida, il bene verrà in ogni caso aggiudicato al soggetto offerente anche se non presente;
- ff) In caso di pluralità di offerte valide:
- si procederà alla gara partendo dall'offerta valida più alta, anche in caso di assenza o mancata adesione alla gara del maggior offerente; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata entro e non oltre 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente e non potrà essere inferiore alla misura indicata nell'avviso di vendita; allorché siano trascorsi 60 (sessanta) secondi dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente;
 - in caso di gara l'aumento minimo del rilancio deve essere almeno pari: 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;
 - se al contrario la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni allora verrà disposta la vendita in favore dell'offerta valida più alta e nel caso di offerte valide del medesimo valore si disporrà la vendita in favore di colui che abbia prestato la cauzione più alta, in caso di cauzioni del medesimo importo il bene sarà aggiudicato a colui che abbia indicato il minor termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese e, in caso in cui sia indicato un medesimo termine per il pagamento si aggiudicherà il bene al soggetto che ha presentato l'offerta per primo; queste condizioni sono valide anche in caso di assenza dell'offerente;
- gg) Al termine dell'asta verrà restituita immediatamente la cauzione ai soggetti non aggiudicatari presenti mentre per gli altri la cauzione verrà restituita in un momento successivo previo accordo con la curatela;
- hh) L'offerta si intenderà sicuramente non validamente presentata, salvo altre casistiche che verranno valutate caso per caso, e come tale non verrà considerata se:
- non è accompagnata da alcuna cauzione ovvero laddove quella presentata dovesse risultare irregolare, ad esempio perché di importo inferiore al 10%



- del prezzo offerto, oppure perché non presentata mediante assegno circolare o vaglia circolare;
- non è presentata entro il termine ultimo previsto;
 - non è sottoscritta;
 - risulta di importo inferiore al 75% del prezzo base d'asta (c.d. offerta minima);
 - mancante dell'indicazione del prezzo offerto;
 - se pervenuta con modalità differente rispetto a quanto stabilito nel presente bando (es. se pervenuta a mezzo raccomandata);
- ii) Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione dell'asta ovvero dopo lo scadere dei 60 secondi; resta fermo il potere previsto in capo alla curatela ai sensi dell'art. 107 l.f. comma 4 qualora il professionista decida di avvalersene, circostanza questa ultima che dovrà essere indicata nell'avviso di vendita;
- jj) Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso rispetto a quello che sottoscrive l'offerta o rispetto al soggetto che conferisce il mandato per persona da nominare risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata da un Notaio avente data precedente rispetto a quella di vendita, fermo restando quanto stabilito dall'art. 583 c.p.c. comma 2;
- kk) Avvenuta l'aggiudicazione il curatore avrà un tempo massimo di gg. 15 (decorrenti dalla data del verbale di aggiudicazione) per inviare i conteggi del saldo del prezzo all'aggiudicatario (farà fede la data di invio del fax, pec, mail, o raccomandata AR), ma dovrà attivarsi prontamente per inviare tempestivamente la stessa in relazione ai termini del saldo prezzo come indicati nella domanda dall'aggiudicatario, se più brevi.

Massa, lì 02 marzo 2019

Il Curatore
Dr. Marco Molendi





TRIBUNALE DI MASSA
Ufficio Fallimentare

Fallimento N. 9/2018 - R. Fallimenti

IL GIUDICE DELEGATO



Vista l'istanza, sopra letteralmente riportata, depositata dal Curatore;
vista la perizia depositata il 26/02/2019 dal CTU Geom. Massimo Cristiano Radicchi;
preso atto che del programma di liquidazione approvato;

AUTORIZZA

la vendita dei beni immobili (garage identificato al fg. 31, mapp.le 111, sub. 7, cat. C6, classe 9, consistenza mq: 10, rendita euro 76,64, sito in Livorno, via Carolina Internari, 21 e civile abitazione identificata al fg. 64, mapp.le 119, sub 1, cat. A2, classe, 5, consistenza 7 vani, rendita euro 795,34 e garage identificato al fg. 64, mapp.le 119, sub 2, classe 6, consistenza mq 37, rendita catastale euro 149,05, oltre a terreno circostante in gran parte boschivo di circa mq 3.000, siti in Collesalveti, località Nugola, via Poggio di Mezzo, n° 2) a mezzo di un bando di avviso di vendita da redigere a cura della curatela in base alle condizioni di vendita specificate dal curatore fallimentare, Dr. Marco Molendi, nell'istanza sopra letteralmente riportata.

Massa, lì 19.04.2019

Il Giudice Delegato
Dr. Alessandro Pellegrini

