

TRIBUNALE DI MASSA
Sezione Fallimentare

Fallimento "Cantarana Srl "

Giudice Delegato: dott. Alessandro Pellegri

Curatore: dott. ssa Elena Baccioli

Sentenza del 14/07/2017 R.F. 46.2017

Istanza per Autorizzazione alla vendita

Ill. mo Giudice Delegato,

la sottoscritta dott. ssa Elena Baccioli, curatore del fallimento in epigrafe,

premessi che

- in data 30 maggio 2018 sono stati ultimati i lavori peritali sul compendio immobiliare - categoria terreni (Lotto 001: agricolo e Lotto 002: edificabile) - della società fallita, dal perito nominato geom. Francesco Turturro;
- la perizia di stima appare identificare integralmente i beni oggetto di liquidazione;
- in data 11 febbraio 2019 è stato effettuato un primo tentativo di vendita che tuttavia ha avuto esito negativo;
- in assenza del Comitato dei Creditori¹, occorre rendere nota all'ill.ma S.V. di alcune manifestazioni di interesse attualmente pervenute;
- detti interessamenti mostrati per il Lotto 002 (doc.1):
 - sono stati formulati da taluni confinanti alla proprietà della società fallita;
 - sono stati avanzati per l'acquisto di solo alcuni dei mappali facenti parte del Lotto 002;
 - propongono offerte parametriche sulla base della condizione agricola dei terreni, senza tener conto della potenzialità edificatoria del lotto;
- allo stato le suddette proposte paiono non potersi accettare in quanto attualmente l'edificabilità è regolamentata da un progetto unitario convenzionato

¹Il Comitato dei Creditori non è stato formato in mancanza di adesioni, nonostante sia stata data comunicazione a tutti i creditori della facoltà di segnalare la propria disponibilità.



(Zona AC1)²;

- in particolare risultano trascritte le formalità relative alla "Convenzione Edilizia", trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di La Spezia (SP) 01/12/2006 R.P: 7417 R.G. 11161 e all' "Atto Unilaterale d'obbligo edilizio" trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di La Spezia (SP) 10/02/2009 R.P: 948 R.G. 1247(doc.2);
- pertanto, tenuto conto delle complessive condizioni di vendita dei beni e del numero e della natura delle manifestazione di interesse pervenute la scrivente riterebbe di procedere, con un secondo esperimento di vendita, alla programmata vendita per lotti (Lotto 001 e 002).

Tutto ciò premesso la sottoscritta, fatte salve ulteriori indicazioni da parte della S.V.

FA ISTANZA

affinchè l'Ill.ma S.V., verificata la conformità della procedura di liquidazione a quanto approvato nel programma redatto ai sensi dell'art. 104 *ter* L.F., autorizzi il curatore a procedere alla liquidazione dei beni immobili secondo la modalità tradizionale di vendita senza incanto, alle seguenti condizioni.

Con osservanza

Carrara li, 19 giugno 2019

Il curatore

Dott.ssa Elena Baccioli



TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE FALLIMENTARE

²Si precisa che come rilevato nelle indagini peritali: l'intera area del Lotto n. 002 ricade all'interno del perimetro della Zona AC1 (area di attuazione convenzionata), unità insediativa n. 5 Chiappa Rebocco sita in località Cantarana, La Spezia (SP), per la quale risulta depositato ed approvato, con delibera comunale 199 del 25.05.2009, il progetto degli Architetti Tonelli e Schifini, il quale prevede la realizzazione di mq. 1.556,45 di appartamenti, mq. 137,50 d'uffici, mq. 210,60 di cantine, mq. 194,40 (s.e.l.).



Fallimento nr. 46/2017 "Cantarana Srl"

Giudice Delegato; Dr. Alessandro Pellegrini

Curatore : Dr. Elena Baccioli

Sentenza del 14/07/2017

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento nr. 25/2015 "Costruire Srl"

Giudice Delegato; Dr. Alessandro Pellegrini

Curatore : Dr. Elena Baccioli

Sentenza del 3/12/2015

Il Giudice Delegato

vista l'istanza presentata dal Curatore;

letti gli articoli 569 e seguenti c.p.c

tenuto conto della perizia di stima depositata agli atti e dei relativi allegati;

esaminato il fascicolo in atti

ORDINA

LA VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti LOTTI ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c.

LOTTO 001

Prezzo base: € 14.475,00

Offerta minima ammissibile : € 10.856,25;

Offerta minima in aumento in caso di gara: € 1.000

Descrizione del bene:

TERRENO A DESTINAZIONE AGRICOLA (MQ. 10.728),

situato in località Cantarana ubicata alle porte di La Spezia (SP), in zona pedecollinare,



censita al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di La Spezia:

foglio 10, mappale 253 mq. 1100;
foglio 10 mappale 254 mq. 2520;
foglio 10 mappale 286 mq. 1623;
foglio 10 mappale 566 mq. 840;
foglio 10 mappale 1606 mq. 165;
foglio 10 mappale 1608 mq. 4240;
foglio 10 mappale 634 mq. 240.

Piena Proprietà. L'immobile è libero

LOTTO 002

Prezzo base: € 378.000,00

Offerta minima ammissibile : € 283.500;

Offerta minima in aumento in caso di gara : € 5.000

Descrizione del bene:

TERRENO EDIFICABILE (MQ. 9.942),

situato in località Cantarana ubicata alle porte della città di La Spezia (SP) in zona pedecollinare, censita al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di La Spezia:

Foglio 10 mappale 201 mq. 330;
Foglio 10 mappale 206 mq. 990;
Foglio 10 mappale 561 mq. 538;
Foglio 10 mappale 775 mq. 1220;
Foglio 10 mappale 980 mq. 250;
Foglio 10 mappale 1167 mq. 754;
Foglio 10 mappale 1655 mq. 1905;
Foglio 10 mappale 1656 mq. 662;
Foglio 10 mappale 1657 mq. 23;
Foglio 10 mappale 1658 mq. 125;
Foglio 10 mappale 1659 mq. 395;
Foglio 10 mappale 1660 mq. 343;
Foglio 10 mappale 1661 mq. 497;
Foglio 10 mappale 1689 mq. 127;



Foglio 10 mappale 1690 mq. 1783.

Piena Proprietà. L'immobile è libero.

DISPOSIZIONI DI VENDITA

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Eventuali interessati all'acquisto dovranno depositare, in busta chiusa, presso lo studio del Curatore, dott.ssa Elena Baccioli con studio in Carrara (MS), viale xx settembre n. 369 **entro le ore 12 del terzo giorno antecedente la vendita** previo appuntamento telefonico, le loro offerte irrevocabili di acquisto, cauzionandole con assegno circolare intestato alla procedura per il 10% dell'importo offerto.

Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa. Sulla busta, previa identificazione di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) verranno apposte esclusivamente le indicazioni di cui all'art 571 cpc).

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire, per l'acquisto dell'immobile, 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".

1. Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto dovranno essere effettuate mediante una dichiarazione, in bollo (euro 16,00), contenente:

Dati dell'offerente:

- se persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza di ciascun offerente, recapito telefonico dell'offerente, a cui andrà intestato l'immobile posto in vendita e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto e qualora il regime patrimoniale sia di comunione, l'indicazione delle generalità complete del coniuge (cognome, nome, luogo, data di



nascita, residenza, domicilio e codice fiscale), con allegate le copie fotostatiche del documento di identificazione e della tessera sanitaria sia dell'offerente che dell'eventuale coniuge;

- **se minorene**, i dati anagrafici completi (cognome, nome, luogo, data di nascita, residenza, domicilio e codice fiscale) del minore e dei genitori esercenti la patria potestà e il recapito telefonico di questi ultimi, la sottoscrizione da parte di quest'ultimi, l'autorizzazione del Tribunale e/o del Giudice tutelare con allegazione di copia della stessa, della copia del documento di identità e del codice fiscale o tessera sanitaria del minore e dei genitori esercenti la patria potestà;
 - **se società o ente**: i dati identificativi completi della stessa (denominazione, sede, partita IVA e il codice fiscale), il recapito telefonico, i dati anagrafici completi del legale rappresentante (cognome, nome, luogo, data di nascita, residenza, domicilio e codice fiscale), l'allegazione del certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente, i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita, l'allegazione della copia del documento di identità e del codice fiscale o tessera sanitaria del legale rappresentante o del procuratore nominato, l'eventuale delibera assembleare se statutariamente richiesta;
2. un proprio recapito telefonico, fax ed indirizzo di posta elettronica, se disponibile certificata (PEC), ove effettuare le comunicazioni;
 3. l'indicazione del lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per cui si propone l'offerta. Si specifica che per ciascun lotto debbono essere proposte offerte separate;
 4. l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore:**

LOTTO 001

a euro € 10.856,25 (corrispondente all'offerta minima ammissibile) a pena di inefficacia dell'offerta stessa;



LOTTO 002

a euro € 283.500 (corrispondente all'offerta minima ammissibile) a pena di inefficacia dell'offerta stessa

5. l'espressa attestazione di avere 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;
6. il termine ed il modo di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine **non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;**
7. All'offerta dovrà essere allegato **assegno circolare emesso da istituto di credito italiano, non trasferibile, intestato a "Fallimento r.g. 46/2017 CANTARANA SRL" per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione;** in caso di mancata aggiudicazione tale assegno verrà restituito immediatamente; in caso di rifiuto all'acquisto o mancata presentazione all'udienza l'assegno verrà trattenuto e versato su conto corrente della procedura. Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite l'offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art.571 cpc. L'offerente può anche versare una cauzione più alta;
8. Nel caso di uno o più offerenti il curatore fisserà una gara presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1, aula udienze civili, o altra disponibile, con la partecipazione degli offerenti, avente come prezzo base l'offerta più elevata con rilanci minimi di:

LOTTO 001

RILANCIO MINIMO EURO 1.000,00;

LOTTO 002

RILANCIO MINIMO EURO 5.000,00;



9. L'offerta presentata è irrevocabile e non è possibile rinunciare all'offerta una volta depositata presso il curatore. L'offerente o gli offerenti sono tenuti a presentarsi all'udienza fissata per la vendita, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione d'offerta venga resa dal procuratore legale, il quale sarà tenuto a partecipare all'udienza fissata per la deliberazione delle offerte.
10. Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel luogo, giorno e all'ora sopra indicati:
- **in caso di pluralità di offerte**, si procederà, in ogni caso ad una gara tra gli offerenti partendo dall'offerta più alta e con l'aggiudicazione al miglior offerente. Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente non potrà essere inferiore per il Lotto 001 ad € 1.000,00 e per il Lotto 002 ad € 5.000. Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo maggior offerente.
 - **in caso di pluralità di offerte**, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 cpc:
 - a) il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
 - b) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
 - c) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
 - d) a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta
11. L'Aggiudicatario dovrà versare il saldo presso, dedotta la prestata cauzione, entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva pena la decadenza



dell'aggiudicazione stessa con incameramento dell'importo versato a titolo di cauzione ai sensi dell'art 587 cpc. Nello stesso termine dovranno essere versate le spese. Nel momento del versamento del saldo prezzo e delle spese sarà formalizzato anche l'atto di trasferimento dei beni oggetto della vendita. Il versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento r.g. 46/2017 CANTARANA SRL". 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 gli stessi non abbiano omesso di partecipare all'incanto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documento o giustificato motivo;

12. In caso di offerta per persona da nominare, ovvero sia nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Curatore, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
13. Viene escluso ogni riferimento alla possibilità di rateizzazione del prezzo.
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 da 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 a cura della procedura;
- 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 ovvero su rete internet, all'indirizzo: www.asteannunci.it. In ogni caso, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Si dà atto che della vendita verrà data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione 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;
- pubblicazione sul quotidiano "La Nazione" nelle pagine locali e dedicate al Tribunale di Massa e sul quotidiano "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa
- free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa";

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del Liquidatore Giudiziale sito in Carrara, viale XX settembre n. 369, tel. / fax 0585 632760,

e mail info@studioelenabaccioli.com

PEC fallimentocantarana@pec.it

Massa, 03/09/2019

Il Giudice Delegato

