

NUOVO RITO
TRIBUNALE DI MASSA
SEZIONE FALLIMENTARE

* * *

Fallimento della società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale e numero iscrizione Registro Imprese di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (n. 9/2012).

GIUDICE DELEGATO: Dott. Alessandro Pellegri

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, in parte destinato ad attività produttiva ed in parte destinato ad uso uffici, sito nel Comune di Licciana Nardi (MS), località Monti di Licciana Nardi, in Via Giarella n. 10;
- il Programma di Liquidazione, recante le modalità di vendita di detto compendio, è stato approvato in data 30 ottobre 2015, come da copia allegata sub. 1);
- il compendio immobiliare, già precedentemente stimato, in data 21 giugno 2016 è stato oggetto di supplemento di perizia da parte dell'Ing. Alberto Ricci, come da copia allegata sub 2);
- a seguito di ordinanza in data 14 marzo 2017 del GD pro-tempore, Dott.ssa Sara Farini, lo scrivente ha esperito n° 4 (quattro) tentativi di vendita (rispettivamente in data 19/06/2017; 20/11/2017; 23/03/2018; 17/12/2018) i quali hanno dato esito negativo per mancanza di offerte;
- si rende, pertanto, necessario acquisire una nuova autorizzazione alla vendita di detto bene;
- a tal fine lo scrivente ha predisposto l'allegato avviso di vendita, definendo il prezzo base d'asta sulla base del valore dell'offerta minima di cui all'ultimo tentativo andato deserto, arrotondato per comodità di calcolo al migliaio più vicino;

tutto ciò premesso ed esposto, il sottoscritto Curatore

FA ISTANZA

affinché la S.V. Ill.ma voglia autorizzare la scrivente alla vendita, in lotto unico, del compendio immobiliare di proprietà della società fallita, sito nel Comune di Licciana Nardi



(MS), località Monti di Licciana Nardi, in Via Giarella n. 10, secondo le modalità previste nell'allegato avviso di vendita.

Con la massima osservanza.

Carrara, 26 giugno 2019

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 - "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX",

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pellegri

Curatore Fallimentare: Dott. Alberto Dell'Amico

IL GIUDICE DELEGATO

- letta l'istanza con la quale il Curatore Fallimentare chiede che venga disposta la vendita del lotto unico riferito al compendio immobiliare di proprietà della fallita società sito nel Comune di Licciana Nardi (MS), località Monti di Licciana Nardi, Via Giarella n. 10, così come meglio identificato nella perizia di stima redatta dall'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;
- le aste precedentemente indette dal Curatore, in ossequio all'Ordinanza di vendita del 14 marzo 2017, sono andate deserte per mancanza di offerenti;

ORDINA

LA VENDITA SENZA INCANTO

in lotto unico, al **prezzo base d'asta di Euro 200.000,00, offerta minima ritenuta ammissibile di Euro 150.000,00 (75% del prezzo base), rialzo minimo Euro 5.000,00**, del compendio immobiliare di proprietà del fallimento, in parte destinato ad attività produttiva ed in parte destinato ad uso uffici, sito nel Comune di Licciana Nardi (MS), località Monti di Licciana Nardi, Via Giarella n. 10, il quale risulta analiticamente descritto nella perizia dell'Ing. Alberto Ricci del 21/06/2016, 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).

DISPOSIZIONI DI VENDITA RELATIVE AL LOTTO UNICO



La vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c. avverrà dinanzi allo stesso Curatore, presso il Tribunale di Massa Carrara, in Massa (MS), Piazza Alcide De Gasperi 1, alle 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 minorenni 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 immediatamente alla gara informale 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 5.000,00 (cinquemila/00). Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;
 - 9) 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.
 - 10) 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".
 - 11) 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.;
 - 12) 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;

- 13) 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;
- 14) 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.;
- 15) 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 dalla presente ordinanza, 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, 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

l’informativa dell’asta sia assicurata attraverso:

- la pubblicazione dell’avviso di vendita 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 (MS), Via Ingolstadt n. 19, previo appuntamento ai seguenti recapiti: tel. 0585.632875, mail: alberto.dellamico@dellamicoisoppi.it.

Massa, 03/09/2019

Il Giudice Delegato
Dr. Alessandro Pellegri

