

Tribunale di Massa
Cancelleria Fallimentare

NUOVO RITO

Fallimento di
Officina Lunigiana di [REDACTED]

in persona del [REDACTED]

R. F. nr. 63/17

Giudice Delegato Dr. Alessandro PELLEGRÌ
Curatore fallimentare Dr. Marco MOLENDI

**Integrazione e modifica di una parte del
Programma di liquidazione già approvato e reso
esecutivo per esigenze sopravvenute ai sensi
dell'art. 104 ter L.F. punto VI**

Premessa

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 di Officina Lunigiana [REDACTED] con sentenza del Tribunale Civile e Penale di Massa in data 17 ottobre 2017, depositata il successivo 18 ottobre 2017.

Il programma di liquidazione è stato depositato nel fascicolo telematico di cancelleria in data 16/04/2018 ed è stato approvato e reso esecutivo direttamente dal G.D., in quando assente il comitato dei creditori, in data 20/04/2018.



L'art. 104 ter, al n° VI permette di integrare e modificare il programma di liquidazione per esigenze sopravvenute.

Fra i beni inventariati erano presenti una civile abitazione con annesso altro piccolo appartamento e garage, siti Aulla, località Barisello, via Barisello 10 e identificati al Fg. 20, particella 408, sub, 1, 2, 3, 4; i predetti beni alla dichiarazione di fallimento erano già oggetto di esecuzione immobiliare presso il locale Tribunale (RGE 136/2015) e il valore periziato era ed è ancora pari ad euro 238.270,00; nella predetta procedura era presente anche il creditore fondiario, Banca Carige s.p.a. (1) e, pertanto, la curatela nel rispetto della circolare del Tribunale del 27/06/2017 (prot. 149/17) nel programma di liquidazione dichiarava che avrebbe eseguito intervento ai sensi dell'art. 41 comma 2 del T.U.B..

Eseguito l'intervento, con nomina dell'Avv. Francesca Marchini, lo scrivente appurava che il creditore fondiario non aveva riassunto nei termini di legge la procedura esecutiva che era stata in precedenza sospesa, a seguito della presentazione del ricorso alla procedura di concordato preventivo, e, pertanto, chiedeva al Giudice delle Esecuzioni di dichiararne l'improcedibilità ai sensi degli art. 627 e 630 c.p.c.; Il G.E. dopo aver sentito le parti in merito con provvedimento in data 15/11/2018 ha dichiarata estinta la procedura esecutiva RGE 136/2015.

Successivamente, lo scrivente ha recuperato dal fascicolo telematico esecutivo la perizia e gli altri atti, ha ricostruito lo stato in cui verteva la procedura ed ha eseguito un nuovo accesso in loco.

BENI IMMOBILI POSTI IN AULLA LOCALITA' BARISELLO, MODALITA' DI LIQUIDAZIONE PREVISTE NEL PRECEDENTE PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE, MOTIVI GIUSTIFICATIVI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE ALLO STESSO, NUOVE MODALITA' DI LIQUIDAZIONE E TEMPI PREVISTI

Fra i beni inventariati è presente una civile abitazione con annesso altro piccolo appartamento e garage, siti Aulla, località Barisello, via Barisello 10 e identificati al Fg. 20, particella 408, sub, 1, 2, 3, 4; alla dichiarazione di fallimento tali beni erano oggetto di procedura esecutiva immobiliare presso il Tribunale di Massa (RGE 136/2015) con presenza di un creditore fondiario e, pertanto, la curatela nel rispetto della circolare del Tribunale del 27/06/2017 (prot. 149/17) nel programma di liquidazione agli atti aveva previsto di eseguire intervento ai sensi dell'art. 41 comma 2 del T.U.B.

A seguito dell'intervento lo scrivente appurava che il creditore fondiario non aveva riassunto nei termini di legge la procedura esecutiva che era stata in precedenza sospesa, a seguito della presentazione del ricorso alla procedura di concordato preventivo, e, pertanto, chiedeva al Giudice delle Esecuzioni di dichiararne l'improcedibilità ai sensi degli art. 627 e 630 c.p.c.; Il G.E. dopo aver sentito le parti in merito con provvedimento in data 15/11/2018 ha dichiarata estinta la procedura.

(1) Il creditore fondiario gode di un privilegio processuale che gli consente di superare il divieto di cui all'art. 51 l.f.



Successivamente, lo scrivente ha recuperato dal fascicolo telematico esecutivo la perizia e gli altri atti, ha ricostruito lo stato in cui verteva la procedura esecutiva ed ha eseguito un nuovo accesso in loco,

Allo stato per i citati beni non è, quindi, possibile realizzare quanto previsto nel programma di liquidazione già approvato e, pertanto, occorre procedere ad una integrazione del programma di liquidazione ai sensi dell'art. 104 ter, al n° VI.

Lo scrivente propone le seguenti nuove modalità di liquidazione dei predetti immobili e dei terreni ad essi limitrofi facenti parte all'attivo fallimentare ma che non erano oggetto dell'esecuzione immobiliare RGE 136/2015 oggi estinta. Per i fabbricati verrà attinta alla procedura fallimentare la perizia depositata agli atti del fascicolo esecutivo (a firma dell'Arch. Livia Mascagni) mentre per i terreni si farà riferimento alla perizia redatta dal CTU nominato in sede fallimentare, Geom. Massimo Cristiano Radicchi, già agli atti.

Saranno oggetto di vendita lotto unico i fabbricati e i terreni siti in Aulla, località Barisello, via Barisello, 10 e via Barisello snc come di seguito indicati:

- 1) Foglio 20, particella 408, subalterno 2, via Barisello, piano S1-T, comune Aulla (MS), categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita: euro 785,01, per la quota di 1/1;
- 2) Foglio 20, particella 408, subalterno 4, via Barisello, piano S1-T, comune Aulla (MS), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita: euro 162,68, per la quota di 1/1
- 3) Foglio 20, particella 408, subalterno 3, via Barisello, piano S1, comune Aulla (MS), categoria C/6, classe 6, consistenza 37 mq, rendita: euro 101,28, per la quota di 1/1;
- 4) Foglio 20, particella 408, subalterno 1, via Barisello, piano S1-T, partita speciale A, corte comune alle particelle 2 e 3
- 5) Foglio 20, particella 804, unità collabenti, per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- 6) Foglio 20, particella 171, bosco misto, classe 1, are: 44 e ca: 40, r.d. 3,67 e r.a.: 1,38, comune Aulla (MS), via Barisello snc, per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- 7) Foglio 20, particella 262, bosco alto, classe 1, are: 14 e ca: 05, r.d. 1,38 e r.a.: 0,44, comune Aulla (MS), via Barisello snc, per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- 8) Foglio 20, particella 263, seminativo, classe 3, are: 22 e ca: 40, r.d. 5,78 e r.a.: 3,47, comune Aulla (MS), via Barisello snc, per la quota di 1/1 della piena proprietà;



- 9) Foglio 20, particella 338, seminativo, classe 4, are: 36 e ca: 41, r.d. 5,64 e r.a.: 3,38, comune Aulla (MS), via Barisello snc, per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- 10) Foglio 20, particella 720, bosco ceduo, classe 2, are: 00 e ca: 38, r.d. 0,01 e r.a.: 0,01, comune Aulla (MS), via Barisello snc, per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- 11) Foglio 20, particella 721, bosco ceduo, classe 2, are: 01 e ca: 40, r.d. 0,04 e r.a.: 0,04, comune Aulla (MS), via Barisello snc, per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- 12) Foglio 20, particella 723, prato, classe 2, are: 12 e ca: 09, r.d. 4,37 e r.a.: 3,12, comune Aulla (MS), via Barisello snc, per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- 13) Foglio 20, particella 726, pascolo cespugliato, classe 1, are: 00 e ca: 06, r.d. 0,01 e r.a.: 0,01, comune Aulla (MS), via Barisello snc, per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- 14) Foglio 20, particella 728, seminativo, classe 3, ha: 01, are: 47 e ca: 76, r.d. 38,16 e r.a.: 22,89, comune Aulla (MS), via Barisello snc, per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- 15) Foglio 20, particella 96, bosco ceduo, classe 1, are: 63 e ca: 64, r.d. 2,96 e r.a.: 1,97, comune Aulla (MS), via Barisello snc, per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- 16) Foglio 20, particella 622, seminativo arborato, classe 3, are: 00 e ca: 50, r.d. 0,13 e r.a.: 0,06, comune Aulla (MS), via Barisello snc, per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- 17) Foglio 20, particella 731, seminativo, classe 3, are: 06 e ca: 17, r.d. 1,59 e r.a.: 0,96, comune Aulla (MS), via Barisello snc, per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- 18) Foglio 20, particella 734, vigneto, classe 3, are: 05 e ca: 71, r.d. 0,47 e r.a.: 0,59, comune Aulla (MS), via Barisello snc, per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- 19) Foglio 20, particella 735, vigneto, classe 3, are: 00 e ca: 20, r.d. 0,02 e r.a.: 0,02, comune Aulla (MS), via Barisello snc, per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- 20) Foglio 20, particella 737, vigneto, classe 3, are: 07 e ca: 97, r.d. 2,06 e r.a.: 1,23, comune Aulla (MS), via Barisello snc, per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- 21) Foglio 20, particella 738, vigneto, classe 3, are: 00 e ca: 13, r.d. 0,03 e r.a.: 0,02, comune Aulla (MS), via Barisello snc, per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- 22) Foglio 20, particella 739, vigneto, classe 3, are: 00 e ca: 61, r.d. 0,16 e r.a.: 0,09, comune Aulla (MS), via Barisello snc, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Viene, altresì, compresa nel bando di vendita l'autovettura Renault Twingo targata XXXXXXXXXX immatricolata nel 1999, non funzionante e in pessimo stato di conservazione che non ha valore economico.



DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO UNICO

Diritti della piena proprietà su n. 2 appartamenti adibiti a civile abitazione, garage e terreni limitrofi, tutti siti in Aulla (MS), frazione Serricciolo, via Barisello, distante circa 4,10 Km dal medesimo Comune di Aulla, oltre ad autovettura Renault Twingo targata [REDACTED] immatricolata nel 1999, non funzionante e in pessimo stato di conservazione.

Le unità abitative oggetto di vendita fanno parte di un fabbricato rurale di antica costruzione trasformato ed ampliato.

L'edificio nel suo complesso si sviluppa sui piani primo, terra e seminterrato: al piano primo è ubicata l'unità abitativa, identificata al sub.6 di altra proprietà e non oggetto di vendita. Tutti i subalterni della particella 408 (nn. 1,2,3,4,6), tre appartamenti, un garage e la corte comune) formano un piccolo nucleo abitativo a conduzione familiare e a servizio anche dell'attività agricola svolta dai proprietari.

Il subalterno 1 è una corte comune agli altri subalterni eccetto quello identificato al sub. 4; il subalterno 2 è un'unità immobiliare costituita da appartamento ad uso residenziale, ubicato al piano terra e al piano 1° seminterrato ed è composto: al piano terra da porticato, ingresso, cucina, sala, tre camere, bagno e taverna con angolo cottura, alla quale si accede dall'esterno e al piano primo seminterrato da quattro locali ad uso cantina dei quali, tre con accesso dall'esterno ed uno collegato al piano terra mediante scala interna. L'immobile è bisognoso del rifacimento delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento tutte sottotraccia e presenta delle crepe esterne probabilmente dovute ad un insufficiente collegamento fra il muro esterno e il muro interno. Il subalterno 4 è una abitazione di tipo economico ed è composta, al piano terra da porticato con piccolo locale dotato di forno a legna, ingresso-cucina, disimpegno, camera e bagno; il piano primo seminterrato, è composto porticato ad uso deposito-sgombero. Il bene presenta difetti dal punto di vista statico e mostra un cedimento strutturale nel pavimento di cucina ed una crepa che tende ad allargarsi dalla cucina verso il muro esterno del bagno in direzione strada e con proseguimento sulla facciata esterna. Il subalterno 3 è un garage posto al piano terra composto da un unico vano. Oltre ad unità collabente e terreni non edificabili posti nelle immediate vicinanze.

Per i beni di cui alle particelle 804, 171, 262, 263, 338, 720, 721, 723, 726, 728, che risultano intestati al [REDACTED] per la nuda proprietà e alla [REDACTED] per l'usufrutto, occorrerà, a cura e spese dell'aggiudicatario, eseguire la riunione di usufrutto per la morte dell'usufruttuario, deceduto in data 10/08/2005.

Per i beni di cui alle particelle 96, 622, 731, che risultano intestati a [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà, oltre che ad altri nudi proprietari e al [REDACTED] per l'usufrutto, occorrerà, a cura e spese dell'aggiudicatario, eseguire la riunione di usufrutto per la morte dell'usufruttuario, deceduto in data 10/08/2005.



I beni di cui alle particelle 734, 735, 737, 738 e 739 sono intestati per la quota dell'intera proprietà al sig. [REDACTED]

Sui terreni adiacenti alle abitazioni sono presenti dei fabbricati precari abusivi la cui rimozione sarà a carico dell'aggiudicatario.

I citati beni saranno posti in vendita con modalità tradizionale (no asta telematica) alle seguenti condizioni:

- a) la vendita avverrà con modalità tradizionale e quindi con offerte cartacee e redazione del verbale di asta in cartaceo;
- b) 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;
- c) 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;
- d) La curatela avrà 150 gg. dal ricevimento della comunicazione di approvazione ed esecutività dell'integrazione del programma di liquidazione 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;
- e) A prescindere dalle modalità di vendita 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;
- f) 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 (termine perentorio non prorogabile);
- g) 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;



- h) Il giorno fissato per l'atto di trasferimento l'aggiudicatario dovrà consegnare almeno altri n° 3 assegni circolari non trasferibili al Notaio, di cui uno a titolo di imposte di trasferimento (registro, ipotecarie e catastali), l'altro a titolo di somme necessarie per la cancellazione/restrizione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e l'ultimo a titolo di compenso per le prestazioni eseguite dal predetto Professionista; 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;
- i) 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;
- j) 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;
- k) Degli assegni ricevuti con indicazione della data di emissione, numero assegno e importo dovrà essere fatta menzione nell'atto di trasferimento;
- l) 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;
- m) In caso di mancato versamento del saldo del prezzo, degli oneri e delle spese di trasferimento, 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.;
- n) Il prezzo di vendita è pari ai valori periziati ovvero euro 238.270,00 per gli immobili (euro 197.850,00: civile abitazione di cui al sub 2, euro 18.420,00: civile abitazione di cui al sub 4 ed euro 22.000,00; garage di cui al sub 3) ed euro 20.712,25, che verrà arrotondato a cifra tonda pari ad euro 20.700,00 all'unità collabente e ai terreni; il lotto unico verrà quindi posto in vendita al prezzo di euro 258.970,00, con la possibilità ogni tentativo di vendita di formulare offerte pari al 75 % del prezzo d'asta base; l'autovettura Renault Twingo targata [REDACTED] compresa nel lotto non ha alcun valore economico;
- o) La curatela dovrà eseguire le notifiche di cui all'art. 107, comma 3, l.f., di ogni avviso di vendita;
- p) 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.mass@edisericesrl.it) e contatto diretto presso il Tribunale di Massa – referente Sig.ra Francesca Carmassi;
- q) 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.;
 - r) 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;
 - s) In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita all'aggiudicatario spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato;



- t) Con la partecipazione all'asta l'aggiudicatario rinuncia ad avanzare richieste di risarcimento danni, indennizzo e simili, a qualsiasi titolo e per qualsivoglia motivazione;
- u) Nel rispetto delle disposizioni contenute nell'articolo 47, comma 2, l.f., la liberazione dagli occupanti avverrà dopo l'aggiudicazione, salvo in cui l'aggiudicatario non esenti il curatore o l'eventuale custode dal porla in essere;
- v) Nel caso in cui eseguita la liberazione vengano lasciati in loco dei beni mobili, in assenza di una dichiarazione scritta da parte degli ex proprietari/occupanti con la quale manifestano l'intenzione di abbandonarli, il curatore dovrà redigere un inventario dei beni con qualsiasi mezzo da depositare nel fascicolo telematico; copia del verbale verrà consegnata all'acquirente che dovrà intimare nelle forme di legge il ritiro dei beni lasciati in loco dal precedente proprietario/occupante;
- w) Ad esclusive spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri e le spese necessari per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo presenti al momento della consegna;
- x) 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 nelle perizie 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 nella presente integrazione del programma di liquidazione, nei suoi allegati 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.

y) L'avviso di vendita dovrà 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.

z) 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 Z lettera i;

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

- i. 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 minorenni, 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;
- ii. 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);
 - iii. I dati identificativi dei beni oggetto di vendita;
 - iv. L'attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita, delle condizioni di vendita qui contenute e dell'avviso di vendita redatto dal curatore;
 - v. 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;
 - vi. Il deposito cauzionale a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura concorsuale di importo almeno pari al 10 % del prezzo offerto; l'offerente può anche versare una cauzione più alta;
- bb) L'offerente non è obbligato a partecipare all'asta ma la mancata presentazione non gli permetterà in caso di altre offerte di poter partecipare alla gara;
- cc) In caso di unica offerta valida il bene verrà in ogni caso aggiudicato anche al soggetto offerente non presente;
- dd) 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 più alta e nel caso di offerte 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;
- ee) Al termine dell'asta verrà restituita immediatamente la cauzione ai soggetti non aggiudicatari;
- ff) 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;
- gg) Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- hh) Nella vendita non potranno essere prese in considerazione offerte pervenute con modalità differenti rispetto a quanto qui stabilito (esempio per posta raccomandata);
- ii) 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;

TEMPI DI LIQUIDAZIONE PREVISTI PER I BENI IMMOBILI



Ai sensi dell'art. 104 ter l.f, n° II lettera f, devono essere indicati i tempi di liquidazione dell'attivo e il successivo punto n° III del medesimo articolo precisa che tale termine non può eccedere i 2 anni dalla data della sentenza dichiarativa di fallimento come regola generale ma allo stesso tempo consente al curatore di motivare i fattori che giustificano un termine maggiore.

Il sottoscritto ritiene che le modalità di liquidazione qui indicate consentano di porre in essere almeno 2 o 3 tentativi in asta ogni anno. In considerazione dell'esperienza maturata dallo scrivente nelle vendite immobiliari dal 2007 ad oggi, tenuto conto dello stato di conservazione dei beni e del luogo di ubicazione è molto probabile che gli stessi possano essere alienati al 5 o 6 esperimento di vendita.

Per quanto qui non integrato resta valido quanto previsto nel programma di liquidazione agli atti.

Allegati:

- 1) Programma di liquidazione agli atti;
- 2) Circolare Tribunale di Massa;
- 3) Provvedimento di estinzione del Giudice delle Esecuzioni;

Massa, il 12 febbraio 2019

Il Curatore
Dr. Marco Molendi



TRIBUNALE DI MASSA
Ufficio Fallimentare

Fallimento N. 63/2017 - R. Fallimenti

IL GIUDICE DELEGATO

letta l'integrazione del programma di liquidazione predisposto dal curatore ai sensi dell'art.104 ter LF n. VI, sopra letteralmente riportata;
preso atto che nel programma di liquidazione approvato la curatela aveva previsto, nel rispetto della circolare del Tribunale di Massa (prot. 149/2017) di intervenire nella procedura esecutiva immobiliare pendente presso questo Tribunale (RGE 136/2015) per



vedersi corrisposte le somme residue dopo l'assegnazione provvisoria di quanto spettante al creditore fondiario;

appurato che il Giudice delle Esecuzioni con provvedimento in data 15/11/2018, su istanza dello stesso curatore (e come da quest'ultimo riferito nella istanza di cui sopra), dichiarava estinta la procedura esecutiva in quanto il creditore non aveva riassunto la stessa nel rispetto dei termini di cui all'art. 627 c.p.c.;

ritenuta necessaria l'integrazione del programma di liquidazione per i motivi suddetti

DISPONE

l'approvazione dell'integrazione del programma di liquidazione e autorizza la curatela a promuovere la vendita dei beni immobili nelle modalità indicate nello stesso, come specificate nell'istanza del curatore sopra testualmente riportata.

Massa, il 18.02.2019

Il Giudice Delegato
Dr. Alessandro Pellegri

