

TRIBUNALE DI MASSA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento R.F. n. 12/2017

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pellegrini

Curatore: Dott. Marco Lavaggi

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Dott. Marco Lavaggi, con studio in Carrara (MS) fraz. Marina, via Ingolstadt, 12, (tel. 0585784796; fax 0585774231; mail: marcolavaggi@studioelabor.it; pec: marco.lavaggi@pec.it) nella sua qualità di Curatore del Fallimento con R.F. 12/2017 dichiarato con sentenza del Tribunale di Massa in data 04.04.2017

AVVISA CHE

Innanzi a se, **in data 10 FEBBRAIO 2020 ore 09,00** presso il **Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1, aula udienze civili, o altra disponibile**, con le modalità e condizioni appresso indicate, avrà luogo **la vendita senza incanto** del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti redatta in data 25.08.2017 dal CTU nominato arch. Marco Bondielli da consultarsi da parte dell'offerente presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Massa o in allegato al presente avviso sui siti internet di seguito indicati,:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà su fabbricato ad uso laboratorio artigianale, formato da 5 unità immobiliari in corso di costruzione, composta ciascuna da unico vano al piano terra, da locale accessorio con bagno ed antibagno al piano interrato, da locale al piano sottotetto, con annesso terreno pertinenziale bene comune non censibile a tutte le unità, situato in Comune di Carrara località San Martino, censito al catasto fabbricati dell'Ufficio del Territorio al foglio 39, mappale 497 subalterni nn. 1, 2, 3, 4 e 5 (Terreno BCNC subalterno 6)

Riguardo alla conformità edilizia si rimanda alla perizia in atti.

DATE E CONDIZIONI VENDITA

La vendita senza incanto avrà luogo in data **10 FEBBRAIO 2020 alle ore 09,00** presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1, aula udienze civili, o altra disponibile, alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA: Euro 172.969,00 – OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 129.727,00 –

Offerta minima in aumento: Euro 3.000,00.

Per il suddetto immobile si evidenzia quanto segue:

- che per la situazione urbanistica si fa riferimento alla perizia di stima redatta dall'arch. Marco Bondielli in data 25.08.2017;
- che l'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli come analiticamente indicate nella citata relazione di stima del CTU arch. Marco Bondielli;
- che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e formalità pregiudizievoli in genere che saranno cancellate a cura della procedura ma con spese a carico dell'aggiudicatario;
- che non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili;
- che la descrizione degli immobili deve intendersi come riferita al momento di stesura della Perizia estimativa redatta dall'arch. Marco Bondielli;
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'Iva di legge se dovuta, le imposte catastali e ipotecarie, saranno a carico dell'aggiudicatario, così come le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Per una migliore descrizione anche relativa allo stato dei luoghi, per la situazione urbanistica, per la situazione catastale dell'immobile sopra descritto si fa riferimento alla già citata relazione estimativa del 25.08.2017 e relativi allegati dell'arch. Marco Bondielli depositate agli atti della procedura.

DISPOSIZIONI VENDITA SENZA INCANTO

1) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire, per l'acquisto del

compendio immobiliare e dei beni mobili posti in vendita, 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”;

- 2) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore fallimentare dott. Marco Lavaggi con studio in Carrara (MS), fraz. Marina, Via Ingolstadt, 12, **entro entro le ore 13,00 del giorno Venerdì 7 Febbraio 2020, previo appuntamento telefonico.**

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta e la data della vendita.

- 3) L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente a cui andrà intestato l'immobile posto in vendita, il quale dovrà anche personalmente presentarsi all'udienza fissata per la deliberazione dell'offerta, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita “per persona da nominare”; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se il soggetto 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.
- se l'offerente è minorenne la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai 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;
- in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante 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, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma cpc;
- il lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che **potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;**
- il termine per il versamento del saldo prezzo (detto termine soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- l'espressa attestazione di aver preso visione della Relazione estimativa del 25.08.2017 del bene posto in vendita e per i quali si propone l'offerta;
- l'espressa attestazione di aver preso visione delle precisazioni indicate nel presente avviso e di essere a conoscenza dell'esatta consistenza, situazione relativa ai confini, modalità di accesso, situazione urbanistica, nonché situazione catastale dei beni immobili posti in vendita;
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato a: "Fallimento R.F. 12/2017 Trib. Massa" per 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.

- 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 salvo il caso in cui in seguito ad una offerta inferiore al prezzo base il Curatore fallimentare non valuti di non aggiudicare il bene nel caso ritenendo esistente la concreta possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita.
- Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel luogo, giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **Tre Minuti** dall'offerta precedente non potrà essere inferiore all'importo sopra indicato e pari a Euro 3.000,00. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al migliore offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta). In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procederà ad aggiudicazione all'offerente. Se invece l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, il Curatore fallimentare procederà all'aggiudicazione, potendo tuttavia valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova

vendita.

- E' espressamente esclusa ogni possibilità di rateizzazione del prezzo.

IN OGNI CASO RENDE NOTO CHE

- in caso di aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, **entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva**, nello stesso termine dovranno essere versate le spese;
- il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “ **Fallimento R.F. 12/2017 Trib. Massa**”;
- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari e delle spese conseguenti all'assegnazione e all'acquisto del bene e alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli; il relativo importo sarà comunicato dal Curatore fallimentare successivamente all'aggiudicazione e il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il termine fissato per il saldo del prezzo mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “**Fallimento R.F. 12/2017 Trib. Massa**”.
- L'atto di compravendita verrà stipulato a cura di Notaio scelto dall'aggiudicatario in accordo con il Curatore fallimentare. Rimangono a carico dell'aggiudicatario gli onorari notarili e oneri connessi.
- in caso di mancato versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro il termine massimo di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e sarà disposto l'incameramento della cauzione ex. art. 587 c.p.c.;
- 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 li stessi non abbiano omesso di partecipare all'incanto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documento o giustificato motivo.
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6

giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 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, 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.
- 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.

AVVISA ALTRESI'

Che a norma dell'art. 490 c.p.c., dell'avviso di vendita dovrà essere data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte:

- sul Portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche",
- sui siti: www.asteannunci.it e relativi servizi correlati – www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa www.tribunalemassa.it ;
- sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa;
- sul quotidiano "La Nazione" edizione di Massa Carrara nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
- free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa; free press "Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia".
- servizio "Gestionale Aste" e scheda informativa sarà pubblicata su "Canale

Aste” – web TV www.canaleaste.it.

La richiesta di visionare il bene immobile nonché maggiori notizie ed informazioni, potranno essere assunte rivolgendosi, previo preavviso telefonico, presso lo Studio del Curatore fallimentare Dott. Lavaggi Marco ubicato in Marina di Carrara, via Ingolstadt, n. 12 (tel. 0585784796; fax 0585774231; pec: marco.lavaggi@pec.it e-mail: marcolavaggi@studioelabor.it).

Un estratto del presente avviso sarà notificato a cura del Curatore fallimentare ad eventuali creditori con diritto di prelazione sull'immobile nonché ai creditori ipotecari iscritti.

Carrara, li 29/11/2019

Il Curatore fallimentare

Dott. Marco Lavaggi

