

TRIBUNALE DI MASSA

Sezione Fallimenti

Fallimento R.F. 41/2019

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

I sottoscritti:

- Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni con studio in Massa, Via Vincenzo Giudice (già Francesco Crispi) n.11 - Tel. 058547744; fax: 0585814058; mail: jacopo.cancogni@gmail.com; pec: avv.cancogni@pec.it);
- Dott. Giuseppe Innocenti, con studio in Carrara (MS) Viale Galileo Galilei n. 27/A Tel. 0585857930 - Fax 0585855451 email: info@studioinnocenti.com; pec: studioinnocenti@pec.it);

nella loro qualità di Curatori del Fallimento con R.F. 41/2019 dichiarato con sentenza del Tribunale di Massa in data 25.07.2019 n.42/2019.

AVVISANO CHE

in data 19 Luglio 2021 ore 12,00, 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 con modalità telematica sincrona** dei seguenti lotti:

LOTTO UNO:

Piena proprietà su compendio aziendale indicato nell'elaborato peritale del 28.08.2020 a firma dell'Arch. Luca Martini sotto la lettera "A" costituito da capannone ad uso artigianale, corte esclusiva destinata a deposito, spazi di manovra e parcheggi, per una superficie catastale complessiva di mq 2063, e area urbana di 312 mq, ubicato nel Comune di Carrara (MS) in loc. Battilana Via Parmignola n. 23/A, individuato all'Agenzia del Territorio della provincia di Massa e Carrara (MS), Comune di Carrara Catasto Fabbricati al Fgl. 89

- terreno - mapp. 1473, ctg. area urbana, consistenza 312 mq;
- capannone - mapp. 1, sub.1, ctg. D/8, rendita euro 4.603,72;

Insieme di mobili di arredamento da ufficio e attrezzature elettroniche e non, identificati nell'elaborato peritale del 28.08.2020 a firma dell'Arch. Luca Martini nella tabella "C2" di pag. 42, presenti presso la sede della Società in Carrara (MS) Loc. Battilana Via Parmignola n° 23/A.

LOTTO DUE:

Piena proprietà su immobile a destinazione civile abitazione costituito da fabbricato su tre livelli con area cortilizia pertinenziale, ubicato in Via Figliola n° 21 nella Frazione Casano del Comune di Luni (SP), individuato all'Agenzia del Territorio della provincia di La Spezia (SP), Comune di Luni Catasto Fabbricati al Fgl. 4:

mapp. 592, sub. 7, catg. A/4, cl. 1, consistenza 5,5 vani, sup. Catastale Tot. : 78 mq -totale escluse aree scoperte: 68 mq, rendita euro 284,05.

Nella vendita dell'immobile sono compresi alcuni arredi datati di tipo commerciale ivi presenti, descritti nell'elaborato peritale del 28.08.2020, a firma dell' Arch. Luca Martini, a pag. 19 nel paragrafo B5 "Stato di possesso".

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita telematica avrà luogo **in data 19 Luglio 2021 ore 12,00,** con modalità sincrona presso le stanze del Tribunale di Massa, P.za De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1, dinanzi ai Curatori, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, alle seguenti condizioni:

LOTTO UNO:

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 322.650,00

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 241.987,50

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 5.000,00.

LOTTO DUE:

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 30.675,00

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 23.006,25

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 1.000,00.

Descrizione LOTTO UNO

Il compendio aziendale della Società "C.M. S.a.s. di Sebastiani Paolo e Sebastiani Elisa" è costituito da un capannone ad uso artigianale dotato di corte esclusiva destinata a deposito, spazi di manovra e parcheggi, per una superficie catastale complessiva di mq 2063 e area urbana di 312 mq, ubicato nel Comune di Carrara (MS) all'interno della zona artigianale in loc. Battilana con accesso diretto dal civico 23/A di Via Parmignola.

Il contesto in cui è collocato l'immobile risulta in gran parte urbanizzato, in particolare verso levante dove si sviluppano altri insediamenti di tipo produttivo, parte dei quali di recente costruzione e con diverse tipologie costruttive, mentre sul lato ponente, linea demarcata

dalla confinante Via Fossa Maestra, prevale una destinazione agricolo residenziale.

Nel suo insieme la zona risulta idonea all'attività ivi svolta costituendo un vero e proprio comparto omogeneo, in particolare dove è ubicato l'immobile può definirsi una posizione favorevole grazie alle vicine principali arterie viarie rappresentate dalla statale Aurelia e il comunale Viale Galilei che consente un rapido collegamento al litorale e al casello autostradale della A12 Genova – Rosignano e il centro città.

L'asset in esame è costituito da un capannone industriale principale realizzato nell'anno 1983 e da alcune ampie tettoie poste in aderenza sui lati sud ed est dello stesso, realizzate nel corso del tempo e successivamente regolarizzate con condono edilizio. Una di queste, quella posta sul confine lato levante, si prolunga nel piazzale esterno antistante il capannone e, utilizzata come deposito materiale, risulta aperta sui lati.

Il piazzale esterno si sviluppa su due lati del capannone, rifinito con asfaltato ancora in buono stato di conservazione, risulta completamente recintato con rete metallica. L'area è destinata a spazi di manovra, parcheggi e in parte a deposito, ed è accessibile direttamente dalla strada comunale Via Parmignola mediante un cancello pedonale e un ampio cancello carrabile.

Il capannone principale è di pianta rettangolare di circa ml. 18,55 x ml. 33,70 (circa mq. 626), realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato, coperto con lastre ondulate curve in fibrocemento (eternit) interposte su travi in c.a., prefabbricate, con sezione a Y, e tamponato con pannelli prefabbricati in c.a. con finitura superficiale in graniglia. Nelle facciate sono presenti finestre a nastro vetrate con telai in alluminio anodizzato, e portoni di accesso con ante scorrevoli in ferro.

Le tettoie poste in aderenza sono state eseguite con una struttura portante in profili di scatolato di ferro, coperte con lamiera zincata grecata e tamponate sui lati con pannelli sandwich di poliuretano rivestiti in lamiera dogata.

L'immobile è una tipica costruzione industriale, senza particolare qualità architettonica, adibita dalla Società fallita a lavorazioni di carpenteria metallica e sede della ditta; al suo interno è suddiviso in reparti di lavorazione ferro e alluminio, stoccaggio merci, magazzino, mentre nelle tettoie sono stati ricavati i reparti di verniciatura e imballaggio. E' presente anche una zona elevata su due piani servita da una scala esterna in ferro zincato, costituita al piano terra da reception, due uffici e un servizio igienico mentre al piano terra trovano posto una sala riunioni e la zona dedicata alle maestranze con spogliatoi, docce, un servizio igienico e un ufficio.

Il capannone al suo interno presenta le seguenti caratteristiche:

- l'altezza interna del capannone è di mt 6,00 fino alla controsoffittatura e diminuisce nelle

tettoie in aderenza fino a mt 5,15;

- le pareti divisorie dei reparti di lavorazione sono realizzate con pareti a mezza altezza in pannelli sandwich di poliuretano rivestiti in lamiera e struttura di sostegno in ferro, le tramezzature del piano primo uffici sono in alluminio e vetro, mentre al piano terra sono in parte in muratura;
- i serramenti di chiusura degli accessi sono costituiti da ampi portoni ad ante scorrevoli in ferro, principale, e pannelli sandwich di poliuretano e lamiera con struttura in ferro, i secondari;
- le pavimentazioni nei reparti di lavorazione è di tipo industriale, realizzata in cls rifinito al quarzo, quella del soppalco è in doghe di legno, mentre nel bagno di piano terra è realizzata in mattonelle di gres;
- le aree destinate alle lavorazioni sono dotate di un impianto elettrico fuori traccia;
- nei reparti lavorativi non è presente impianto di riscaldamento, mentre gli uffici e spogliatoi sono serviti da un impianto di condizionamento d'aria costituito da n° 3 split a parete e pompa di calore esterna; la produzione d'acqua sanitaria invece è affidata a boiler elettrici come si evince dalle tubazioni nei bagni, in quanto gli stessi erano stati rimossi in precedenza;
- Illuminazione, quella naturale è fornita dalle finestre a nastro poste lungo il perimetro del capannone, mentre quella artificiale è affidata a lampade ancorate alla struttura del controsoffitto;
- l'immobile è fornito di acqua potabile da acquedotto comunale, fognatura acque bianche e nere risulterebbero collegate alle relative reti comunali.

Il perito ha verificato che la copertura e la controsoffittatura del capannone principale è costituita da lastre ondulate in eternit che necessitano di intervento di bonifica e sostituzione con fibrocemento ecologico.

A tal proposito si evidenzia che il CTU ha già detratto dalla stima dell'immobile la spesa necessaria per la sostituzione delle lastre di eternit.

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dal Ctu sul posto e le planimetrie catastali depositate del capannone, sono emerse le seguenti discordanze:

- (i) all'interno della zona uffici e maestranze del piano terra, risultano una destinazione d'uso e una distribuzione planimetrica diversa non dichiarati nella planimetria depositata al catasto fabbricati, mentre il piano primo degli uffici non è rappresentato. A tal riguardo per il piano terra dovrà essere presentata una Denuncia di Variazione con deposito di nuova planimetrie con procedura DOCFA; tale pratica prevede attualmente il versamento di € 100,00 euro a planimetria "per ogni unità appartenente alle categorie a destinazione

ordinaria (categorie dei gruppi D)" (Allegato 1 alla circolare n.4 del 28 settembre 2012).

(ii) dai rilievi eseguiti dal CTU le tettoie poste sui confini lati sud-est e sud-ovest hanno consistenze maggiori rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata e quella del condono edilizio che costituisce l'ultimo titolo di riferimento dell'immobile.

L'immobile al momento del primo accesso è risultato libero da persone ma occupato da attrezzature e macchinari per l'attività produttiva e mobili da ufficio della Società fallita.

Dalle ricerche del Ctu presso l'archivio della Ripartizione Urbanistica, Ufficio Edilizia privata del Comune di Carrara, ha verificato che la Concessione Edilizia in Sanatoria risulta essere l'ultimo titolo rilasciato in quanto dalla data di acquisto dell'immobile, 03/03/2011, da parte della ditta C.M. S.a.s. di Sebastiani Paolo & C.; difatti non è risultata altra documentazione edilizia.

Il perito dalla consultazione della documentazione presente nel fascicolo edilizio dell'Ufficio Edilizia privata del Comune di Carrara non ha rinvenuto il Certificato di Agibilità dell'immobile.

MANUTENZIONE E STATO DI CONSERVAZIONE

Il capannone principale nel suo insieme si può definire, a parte il normale grado di usura, in buone condizioni di manutenzione e consono all'uso a cui era destinato.

ANALISI TRA LO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE RILEVATO DAL CTU

E GLI ULTIMI TITOLI EDILIZI

L'Architetto Luca Martini dal raffronto tra la planimetria catastale, la planimetria allegata all'ultima pratica edilizia, C.E. in Sanatoria n° 590/cond.94 del 20/12/1996 e la descrizione dell'immobile presente nell'Atto di compravendita del 03/03/2011, a rogito del Dott. Luca Di Pietro ha rilevato le seguenti difformità:

- all'interno del capannone principale il piano primo degli uffici risulta realizzato senza autorizzazione mentre la parte sottostante ha una diversa distribuzione planimetrica e destinazione, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 2011 allegata al citato Atto di compravendita;
- le tettoie poste sui limiti dei confini sud-est e sud-ovest, hanno consistenze maggiori e sono completamente chiuse sui lati con pannelli sandwich di poliuretano rivestiti in lamiera dogata, rispetto a quanto rappresentato graficamente nella planimetria allegata alla suddetta concessione in sanatoria.

L'unica tamponatura regolare delle tettoie risulta essere quella rappresentata sul prospetto "B" della tavola grafica del condono, ovvero quella corrispondente al lato corto (con accesso dal piazzale) della tettoia sud-ovest.

A seguito di queste verifiche il Ctu nominato ha consultato la normativa comunale al fine di accertare la possibilità di regolarizzare le difformità riscontrate. Dopo aver svolto quanto sopra il perito del Tribunale è giunto alle seguenti conclusioni:

- riguardo gli uffici del piano primo è stata presa in considerazione la possibilità della regolarizzazione della loro Superficie Utile Lorda (S.U.L.), tuttavia la normativa del Comune di Carrara, vigente al momento della stesura della presente perizia, ovvero le N.T.A. del Regolamento Urbanistico, disciplina della zona D - Attività economiche di servizio - all'art. 12, lettera e) Sottozona D5, prevede solo interventi di "ampliamento una tantum per adeguamento della struttura alle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro e di igiene richiesti dagli Enti di controllo"; pertanto non rientrando nella prevista casistica, si ritiene l'opera di cui trattasi non sanabile.

A maggior completezza del quadro istruttorio, corre l'obbligo di evidenziare che il Ctu da informazioni assunte presso gli uffici comunali, il Comune di Carrara ha adottato il Piano Operativo Comunale e attualmente (fase conclusiva della stesura della presente perizia) lo stesso è in attesa di essere pubblicato sul B.U.R.T. per iniziare il suo iter di approvazione.

In considerazione di ciò, tenuto conto della prevista doppia conformità (epoca dell'abuso e momento di presentazione della sanatoria), delle tempistiche di approvazione del P.O.C., delle norme di salvaguardia, e del tempo che potrà trascorrere dalla presentazione della presente perizia alla vendita dell'immobile, il perito nominato ha confermato la sanatoria non perseguibile.

Quindi, sempre secondo il perito Arch. Luca Martini, al fine di regolarizzare l'immobile sarà necessario la messa in pristino del piano primo degli uffici mediante la demolizione del bagno e delle tramezzature interne, oltre alla presentazione di una pratica edilizia per la diversa distribuzione planimetrica e destinazione del piano terra:

- riguardo le tettoie poste sui limiti dei confini sud-est e sud-ovest non è emersa altra documentazione che giustificasse la maggior consistenza e le chiusure laterali delle stesse, quindi tali opere sono da considerarsi realizzate abusivamente e, tenuto conto di quanto previsto dalla sopra richiamata normativa per la sottozona D5, e alle tempistiche del Piano Operativo Comunale, il Ctu ha ritenuto che le stesse non possano essere sanabili.

Tra le possibilità di regolarizzazione delle tettoie è stato valutato anche l'errore grafico nella presentazione del condono, ma poiché il CTU non ha rinvenuto la documentazione necessaria, quale ad esempio foto di dettaglio, per dimostrare che la consistenza delle tettoie all'epoca del condono era già la stessa di oggi e quindi suggerire la presentazione di una pratica di perfezionamento del condono, lo stesso perito, ai fini della stima

dell'immobile, ha tenuto conto della spesa necessaria per la loro messa in pristino alle misure di condono.

Oltre alle difformità sopradescritte si evidenziano anche due errori: il primo riguarda la rappresentazione grafica della tettoia posta sul lato sud-est, infatti nella realtà la stessa risulterebbe essere posta ad un'altezza inferiore rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico allegato alla citata pratica di condono; l'altro errore consiste in una minore consistenza della tettoia del piazzale pari a mq 104,15 rilevati rispetto ai mq 117,50 condonati.

In questi due casi il Ctu ha dichiarato nel suo elaborato che si potrà eseguire un perfezionamento del condono mediante la presentazione al Comune di Carrara, ufficio condono, di una nuova tavola grafica raffigurante il corretto stato attuale dell'immobile.

Il LOTTO UNO è altresì composto da complesso dei mobili di arredamento da ufficio e delle attrezzature elettroniche e non utilizzati negli uffici e nei vani di servizio. Tutti questi beni sono collocati all'interno dell'azienda al piano primo e terra della zona destinata agli uffici e maestranze.

Riguardo il mobilio si tratta di tipologie commerciali in sufficiente stato di conservazione, non presentano evidenti segni di danneggiamento e sono in grado di assolvere all'uso ad essi consono. Sono tutti mobili di consistenza e natura leggera, appoggiati direttamente sul pavimento e pertanto di facile rimozione. Mentre per le attrezzature si tratta di strumenti di natura informatica ed elettronica che generalmente compongono le postazioni di lavoro. Tali beni al momento del sopralluogo dei Curatori e del Ctu erano a tutti gli effetti inoperanti. La valutazione di quest'ultimi, vista la scarsa consistenza, è stata fatta dal perito a corpo tenendo conto che sono soggetti alla rapida obsolescenza tipica di questa tipologia di beni.

Il dettaglio dei predetti beni mobili è indicato a pag. 42 della perizia dell'Arch. Luca Martini sotto la lettera C2. In ogni caso la documentazione fotografica, allegata alla perizia, più di ogni altro dato, descrive la qualità e lo stato del bene.

Descrizione LOTTO DUE

Il predetto Lotto bene è costituito da immobile, facente parte del patrimonio personale della fallita, adibito a civile abitazione con area cortilizia pertinenziale ubicato in Via Figliola n° 21 nella Frazione Casano Alto del Comune di Luni (SP), situato ad una distanza di circa 0,8 km. dal palazzo in cui hanno sede gli uffici del municipio. L'immobile in questione è posto nella fraz. di Casano Alta ed è inserito in un contesto edilizio, costituito in gran parte da edifici di antica formazione e strutturalmente connessi tra di loro, a formare un piccolo agglomerato urbano sviluppato in fronte alla pubblica Via Figliola.

La zona rientra in un contesto prevalentemente residenziale che storicamente affidava il

proprio sostentamento all'agricoltura, con tendenza alla produzione di olive e vigneti. In particolare l'intorno è caratterizzato da un paesaggio collinare con presenza di edifici isolati con caratteristiche formali omogenee nel loro insieme, con peculiarità architettoniche e stilistiche che identificano sia il periodo di costruzione che la zona stessa.

Per accedere all'immobile è necessario percorrere uno stretto corridoio/cunicolo ad L che attraversa l'edificio fronte strada e giunge sino all'ingresso principale dell'abitazione.

L'immobile, ultimato in ogni sua parte, è disposto su tre livelli, piano terra (livello strada), primo e seminterrato (sottostrada) oltre ad una piccola cantina ricavata da un'intercapedine, non censita catastalmente; i primi due piani residenziali sono collegati da scala interna, mentre il seminterrato e la piccola cantina sono raggiungibili dall'esterno mediante un rampa di scale in uso comune con altre proprietà che segue l'andamento in declivio del terreno.

Al piano terra dell'abitazione si sviluppa la zona giorno zona giorno composta da corridoio di ingresso, bagno, cucina e soggiorno, da quest'ultimo si estende una scala in ferro, con pedate in legno, che consente l'accesso al piano primo dove è presente la zona notte con un disimpegno e due camere. Al piano seminterrato, trovano posto due vani cantina con rispettivi ingressi da un ampio porticato.

Il fabbricato è privo di parcheggio.

Stato dell'immobile

Da un esame visivo, la struttura portante dell'edificio principale risulta essere in muratura di pietrame, con muri esterni e di spina di notevoli dimensioni, le tramezzature interne degli ambienti sono realizzate in laterizio. I solai del piano terra, visibili dalle cantine, sono realizzati con tavelloni in laterizio interposti tra putrelle in ferro, mentre non è stato possibile accertare la tipologia e le condizioni della struttura dei tetti, a falda inclinata, poiché internamente, sia al piano primo che nella parte in ampliamento, erano presenti controsoffittature in "perline" di legno di abete; i manti di copertura del corpo principale, piano primo, sono in tegole in laterizio mentre la copertura della vano cucina è costituita da pannelli prefabbricati lavorati a forma di tegole. Tutti i vani dell'abitazione sono rifiniti con intonaco cementizio al civile, tinteggiato color bianco, e pavimentazioni in gres porcellanato; l'unico bagno presente nell'abitazione è completo di rivestimento a parete, sanitari e doccia. I serramenti sono costituiti da finestre con telaio in alluminio verniciato e vetro doppia camera, protetti da persiane in alluminio verniciato color verde, gli infissi sono porte ad anta scorrevole tipo "scrigno".

L'impiantistica generale all'interno dell'abitazione, idraulica, elettrica, gas metano e di riscaldamento, è realizzata sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con

punti radianti alimentati da caldaia murale a gas metano, marca Junkers modello *euroline*, posta esternamente al piano sottostrada, a cui è affidata anche la produzione di acqua calda sanitaria.

Per quanto riguarda le certificazioni relative gli impianti non è stato fornito alcun documento.

MANUTENZIONE E STATO DI CONSERVAZIONE

Le condizioni generali dell'immobile sono sufficienti, le facciate esterne, come pure le strutture del piano seminterrato, necessitano di opere di manutenzione, probabilmente non eseguita da molti anni.

STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del sopralluogo dei curatori e del successivo sopralluogo del Ctu è risultato libero da persone ma occupato da arredi vari si tratta di mobilio datato di tipo commerciale. Nello specifico al piano terra si trovano una cucina di tipo economico con tavolo e sedie e un mobile da soggiorno costituito da elemento contenitore a colonna, cassettiera e pensile, mentre al piano primo sono presenti, una camera singola completa di letto a tre schienali, scrittoio con sedia e armadio a tre ante, e una camera con letto matrimoniale, comodino, cassettiera e armadio, anche in questo caso il tutto di tipo economico. I predetti beni mobili fanno parte del LOTTO DUE.

GLI ANALISI TRA LO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE RILEVATO DAL CTU E ULTIMI TITOLI EDILIZI

Dall'istruttoria svolta del CTU e dal confronto con l'ufficio tecnico comunale, le opere realizzate abusivamente di cui all'Ordinanza n° 8 del 01/02/2008 di demolizione (emessa a seguito della comunicazione di abuso edilizio ai sensi dell'art. 27 D.P.R. 380/2001 redatta in data 04/07/2007 prot. n. 6197 dal Comando di Polizia Municipale), ovvero il vano dove attualmente insiste la cucina e porzione del soggiorno, secondo la vigente normativa non possono essere sanabili, pertanto ai fini della stima dell'immobile si dovrà tenere conto della spesa necessaria per la loro demolizione. I costi da sostenere per regolarizzare la situazione edilizia, catastale e rimozione delle opere abusive, compresi oneri di allontanamento e smaltimento materiale e oneri professionali, sono già stati calcolati dal Ctu e detratti dal valore di stima dell'immobile.

Per i suddetti lotti si evidenzia quanto segue:

- che per la conformità urbanistica e catastale si fa riferimento alla perizia di stima redatta dall'Arch. Luca Martini in data 28.08.2020, allegata al presente avviso sui siti internet appresso indicati (e da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta);
- che gli immobili sono gravati dalle formalità pregiudizievoli come analiticamente indicate nella citata relazione di stima del CTU arch. Luca Martini;

- che non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili;
- che la descrizione dei lotti e dei relativi beni immobili e mobili deve intendersi come riferita al momento di stesura della Perizia estimativa redatta dall'Arch. Luca Martini;
- che i compendi immobiliari oggetto di vendita sono da ritenersi liberi da persone e da cose, ad eccezione dei beni mobili facenti parte dei singoli lotti;
- che, **in relazione al LOTTO UNO, si evidenzia che per un mero errore materiale, a pag. 46 della perizia di stima dell'Arch. Luca Martini, il bene immobile è indicato sotto il foglio 104 in luogo del foglio 89 come invece poi riportato correttamente in tutte le altre parti della relazione e nella planimetrie allegate alla perizia;**
- inoltre, si avvisa che dalle visure presso la conservatoria di Massa Carrara e di La Spezia - servizio pubblicità immobiliare di Sarzana - risultano i seguenti iscrizioni:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

LOTTO UNO:

- Mutuo Fondiario per € 650.000,00 garantito fino alla somma di € 1.300.000,00 iscritto presso la Conservatoria di Massa Carrara in data 10/03/2011 al n° 341 del Reg. Particolare e n° 2107 Reg. Generale;
- Sentenza dichiarativa di fallimento Trascritta alla Conservatoria di Massa il 24/12/2019 al n° 8933 del Reg. Particolare e n° 11736 del Reg. Generale.

LOTTO DUE:

- Mutuo per € 150.000,00 garantito fino alla somma di € 300.000,00 iscritto presso la Conservatoria di Sarzana (SP) in data 12/10/2004 al n° 883 del Reg. Particolare e n° 4303 del Reg. Generale. Risulta annotata a margine dell'ipoteca sopra menzionata, in data 28/10/2008 al n° 663 del Reg. Particolare, rinegoziazione del piano di ammortamento.
- Sentenza dichiarativa di fallimento Trascritta alla Conservatoria di Sarzana il 23/12/2019 al n° 3712 del Reg. Particolare e n° 4859 del Reg. Generale.

Per il resto, si rimanda a tutto come meglio descritto nella perizia in atti e suoi allegati a firma dell'Esperto Architetto Luca Martini, che si intende qui integralmente richiamata e trascritta.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

- La vendita è a corpo e non a misura. Qualsiasi differenza, anche di misura, non potrà 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.
- Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario.
- Non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accettare il regime fiscale applicabile all'acquisto.
- Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o Iva di legge se dovuta, le imposte catastali e ipotecarie, saranno a carico del soggetto aggiudicatario.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Edicom Finance S.r.l.

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: www.garavirtuale.it

REFERENTI DELLA PROCEDURA: Dott. GIUSEPPE INNOCENTI con studio in CARRARA - Viale Galileo Galilei, 27/A e mail: info@studioinnocenti.com PEC: studioinnocenti@pec.it e Avv. JACOPO GIOVANNI VALENTE CANCOGNI con studio in MASSA Via Vincenzo Giudice (già Francesco Crispi) n.11 email: jacopo.cancogni@gmail.com PEC: avv.cancogni@pec.it.

DISPOSIZIONI GENERALI

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita e, quindi, entro le ore 23:59 del giorno **Sabato 17 Luglio 2021** (il termine per la formulazione delle offerte dovrà avere come scadenza sempre un giorno non festivo).

L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c. tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere

anche dal portale www.garavirtuale.it (il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”).

L’offerta, a pena inammissibilità, deve essere sottoscritta con firma digitale, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell’offerta a condizione che l’invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all’art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005.

Il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (**tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015**).

ATTENZIONE

PRECISAZIONI

Gli interessati all’acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, come sopra specificato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell’art. 579 c.p.c..

1. L’offerente che intende partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono), dovrà sottoscrivere con firma digitale l’offerta di acquisto e inviare la busta tramite PEC ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo PEC e di firma digitale.
2. Se l’offerente non intende partecipare all’asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono), il presentatore ai sensi dell’art. 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine ex art. 12, comma 4, quarto periodo D.M. 32/15.
3. Nell’ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un’offerta congiuntamente dovranno rilasciare procura, redatta secondo le modalità indicate al punto 2, a favore

del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12, comma 5, ultimo periodo D.M. 32/15.

Il presentatore - titolare di PEC ordinaria – compilato il modulo web “Offerta Telematica”, firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di “offertaintegrale.xml.p7m”). In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. Il modulo web “Offerta Telematica” rende disponibile la busta dell'offerta in formato zip.p7m (es. “offerta12345.zip.p7m”). Il presentatore recupera la busta dell'offerta completa (in formato zip.p7m) tramite URL e chiave di accesso che trova al termine della compilazione dell'offerta telematica. Il file – in formato zip.p7m – dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite PEC all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO DOVRA' CONTENERE:

- i dati identificativi del soggetto offerente, cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo del 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 c.c., allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, 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 (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica),

deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o 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, c.p.c.;

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale si vuole formulare l'offerta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile relativa al lotto per il quale si intende offrire (pari al 75% del prezzo base);
- il termine per il versamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di omessa indicazione del termine, o nel caso di indicazione di un termine superiore a 120 giorni, il termine per il saldo del prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, qualora non venga fornito dall'istituto di credito il numero di CRO, dovranno essere riportati i caratteri compresi dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste. Si precisa che quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, ovvero, a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15 sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura

dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del 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 c.c., allegandola all'offerta;
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- la richiesta di agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposite richieste su moduli reperibili sul sito internet www.tribunalemassa.it (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato, scansionato ed inserito tra gli allegati all'offerta di acquisto. Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **PARI AD ALMENO IL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO** per il lotto di riferimento, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato

al Tribunale Ordinario di Massa C.F. 80001780453 Procedura R.F. n.41/2019” con **IBAN IT 44 Z 06230 13601 000035747347** e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale **“CAUZIONE LOTTO (indicare il n. del lotto per cui si partecipa) Fallimento C.M. S.a.s. di Sebastiani Paolo e Sebastiani Elisa – R.F. 41/2019 Tribunale fallimentare di Massa”**, dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta; in particolare, si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica dell’ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il sottoscritto professionista delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l’offerta sarà considerata inammissibile.

ATTENZIONE: Si fa presente che per mero errore materiale nell’ordinanza è indicata come causale per la cauzione la dicitura “Fallimento C.M. S.a.s. di Sebastiani Paolo e Sebastiani Elisa – R.F. 41/2019 cauzione”, anziché scrivere la sovra esposta corretta causale “CAUZIONE LOTTO (indicare il n. del lotto per cui si partecipa) Fallimento C.M. S.a.s. di Sebastiani Paolo e Sebastiani Elisa – R.F. 41/2019 Tribunale fallimentare di Massa”.

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dai professionisti al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l’offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all’esito dei rilanci.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571, comma 3 c.p.c. che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

ESAME DELLE OFFERTE

- L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuate tramite il portale www.garavirtuale.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dai professionisti solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica sopra indicati.
- La partecipazione degli offerenti all’udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta; quest’ultima modalità sarà concretamente

operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. 32/15.

IN IPOTESI DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

- se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

IN IPOTESI DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

- i professionisti procederanno anzitutto ad avviare la gara telematica tra gli offerenti con modalità sincrona;
- in ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica sincrona tra gli offerenti con modalità sincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, anche in presenza di due o più offerte di identico importo;
- la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute;
- i rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione dei professionisti e di tutti gli offerenti;
- le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- l'aumento minimo del rilancio dovrà essere pari **ad € 5.000,00 per il LOTTO UNO e di € 1.000,00 per il LOTTO DUE;**
- la gara durerà fino a quando, **trascorsi tre minuti dall'ultima offerta valida più alta**, non ne segua un'altra di importo superiore;
- alla conclusione della gara, i professionisti procederanno all'aggiudicazione stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà come di seguito indicato:
 1. maggior importo del prezzo offerto;
 2. a parità di prezzo offerto, maggior importo cauzione versata;
 3. a parità di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
 4. a parità di termine indicato per il versamento del saldo del prezzo, priorità temporale nel deposito offerta.

Nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito nell'avviso di vendita o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure qualora si verifichi una delle condizioni previste ai sensi dell'art. 572 c.p.c. o la vendita non abbia luogo per

qualsiasi ragione, i Curatori fallimentari procederanno 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.

SI PRECISA:

- che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dai Professionisti delegati;
- che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- che il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura **"Tribunale Ordinario di Massa C.F. 80001780453 Procedura R.F. n.41/2019 saldo lotto n. (indicare il numero del lotto)" Iban IT 44 Z 06230 13601 000035747347** il residuo del prezzo (detratto di quanto già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, oppure potrà consegnare ai professionisti un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale Ordinario di Massa C.F. 80001780453 Procedura R.F. n.41/2019 saldo lotto n. (indicare il numero del lotto)"** oppure tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita dandone esplicita comunicazione ai professionisti.

ATTENZIONE: Si fa presente che per mero errore materiale nell'ordinanza è indicata come intestazione dell'assegno per il saldo la dicitura "Fallimento [REDACTED] [REDACTED] – R.F. 41/2019 cauzione", anziché scrivere la sovra esposta corretta causale **"Tribunale Ordinario di Massa C.F. 80001780453 Procedura R.F.**

n.41/2019 saldo lotto n. (indicare il numero del lotto)”. In tale ultimo caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall’istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale Ordinario di Massa C.F. 80001780453 Procedura R.F. n.41/2019 saldo lotto n. (indicare il numero del lotto)”**; detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell’aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell’offerta sia in dicato un termine superiore a 120 giorni, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall’aggiudicazione.

ATTENZIONE: Si ricorda che per mero errore materiale nell’ordinanza è indicata come intestazione dell’assegno per il saldo la dicitura “Fallimento [REDACTED] [REDACTED] – R.F. 41/2019 cauzione”, anziché scrivere la sovra esposta corretta causale “Tribunale Ordinario di Massa C.F. 80001780453 Procedura R.F. n.41/2019 saldo lotto n. (indicare il numero del lotto)”;

Nello stesso termine e con le medesime modalità l’aggiudicatario dovrà versare l’ammontare delle imposte di registro e/o IVA (se dovuta), ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

L’atto di compravendita verrà stipulato a cura di Notaio scelto nella Provincia di Massa Carrara dall’aggiudicatario in accordo con i Curatori fallimentari. Rimangono a carico dell’aggiudicatario gli onorari notarili ed oneri connessi.

In caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del prezzo l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; i professionisti procederanno a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita.

Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell’aggiudicazione l’aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell’art. 587 c.p.c..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell’aggiudicatario, così come saranno a carico dell’aggiudicatario ogni e qualsiasi onere e spesa necessari al fine di sanare precedenti titoli di provenienza.

In caso di revoca dell’aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all’istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l’aggiudicatario, ai sensi dell’art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro

15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

I professionisti provvederanno ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

DISPONE ALTRESI'

-che a norma dell'art. 490 c.p.c., dell'avviso di vendita dovrà essere data pubblica notizia, **almeno 45 giorni prima dell'udienza di vendita telematica** deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte: sul "Portale delle Vendite Pubbliche", sui siti: www.asteanunci.it e relativi servizi correlati www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e sulla relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa www.tribunalemassa.it nonché sui quotidiani "Il Sole 24 ore", "La Nazione" edizione di Massa Carrara nelle pagine locali dedicati alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa, su Free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e "Rivista Aste Giudiziarie ed. Lombardia" e nei servizi di pubblicità complementare: www.canaleaste.it e servizio "Gestionale Aste";

-che la richiesta di visionare il bene immobile nonché maggiori notizie ed informazioni, potranno essere assunte rivolgendosi, previo preavviso telefonico, presso lo Studio dei Curatori fallimentari, Dott. GIUSEPPE INNOCENTI con studio in CARRARA Viale Galileo Galilei n. 27/A, tel. 0585 857930, email: info@studioinnocenti.com PEC: studioinnocenti@pec.it e Avv. JACOPO GIOVANNI VALENTE CANCOGNI con studio in MASSA Via Vincenzo Giudice (già Francesco Crispi) n. 11, tel. 0585 47744, email: jacopo.cancogni@gmail.com, PEC: avv.cancogni@pec.it.

- Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano primo cancelleria esecuzioni immobiliari del Palazzo di Giustizia sito in Massa Piazza De Gasperi n° 1 è attivo **SPORTELLLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "GRUPPO EDICOM SRL"**, operativo dalle ore 15 alle ore 17 dei giorni di martedì e giovedì e dalle ore 8.00 alle ore 12.00 del venerdì, recapito: 0585 488132.

- La partecipazione alla vendita implica:
- la lettura integrale dell'ordinanza di vendita delegata del 18.11.2020 (ATTENZIONE: si fa presente che nell'ordinanza di vendita delegata del 18.11.2020 per un mero errore

materiale alla prima pagina-nell'intestazione del numero di rf del fallimento-, è riportato il N. di R.F. 42/2019 in luogo del corretto N. R.F. 41/2019 indicato in tutte le altre parti della predetta ordinanza, nella contestuale autorizzazione alla vendita del Giudice emessa in pari data e nella relazione peritale a firma dell'Arch. Luca Martini), della relazione peritale a firma dell'Arch. Luca Martini e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Massa, 19/04/2021

I Curatori

Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni

Dott Giuseppe Innocenti



INNOCENTI
GIUSEPPE
DOTT.
GIUSEPPE
INNOCENTI
26.04.2021
17:57:13
UTC