

**Nuovo Rito**  
**Tribunale Civile e Penale**  
**di Massa**  
**Sezione Fallimentare**

Fallimento di

**in breve**

con sede in Massa, via

In persona del legale rappresentante Dott.

Giudice Delegato: Dott.ssa **Sara FARINI**

Curatori: **Dott. Cesare LATTANZI e Dott. Francesco ISOPPI**

**OGGETTO:** autorizzazione ad effettuare tentativo di vendita dei beni immobili di

proprietà del fallito consorzio.

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

i sottoscritti Dott. Cesare Lattanzi e Dott. Francesco Isoppi, nominati Curatori Fallimentari della procedura in epigrafe con sentenza in data 5 maggio 2016, depositata in Cancelleria Fallimentare in data 31 maggio 2016,

**premessi che**

- La massa attiva fallimentare di cui alla presente procedura è rappresentata sostanzialmente da una vasta area immobiliare ubicata all'interno del Comune di Massa, come da perizia di stima agli atti;
- Conseguentemente è intenzione degli istanti Curatori, previa autorizzazione della S.V.Ill.ma, procedere con un tentativo di vendita dell'immobile sopra emarginato;

Ist. n° 49



- Il Comitato dei Creditori ha espresso parere favorevole al Programma di liquidazione ed alla successiva integrazione - sottoposti all'attenzione dello stesso Comitato - rispettivamente in data 29 marzo 2017 e 28 luglio 2017;
- La S.V.Ill.ma, con provvedimenti del 30 marzo e 6 settembre 2017, ha autorizzato le attività negli stessi individuate;

tutto quanto sopra premesso, i Curatori

### **rivolgono istanza**

affinché la S.V.Ill.ma, ritenendone l'opportunità, voglia autorizzare ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 107 ter della Legge Fallimentare un tentativo di vendita senza incanto degli immobili di proprietà della procedura, come meglio dettagliato nell'allegata ordinanza, da attuarsi mediante delega ex articolo 591 c.p.c. in favore di Notaio Carozzi Anna Maria, professionista con studio in Carrara in Piazza Giacomo Matteotti n° 56.

Con la massima osservanza.

Carrara, li 14 novembre 2017

**Allegati:** a) ordinanza di vendita delegata.

I Curatori Fallimentari

**Dott. Cesare LATTANZI**

**Dott. Francesco ISOPPI**





**TRIBUNALE DI MASSA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento di

**R.F. N° 25/2016**

**IL GIUDICE DELEGATO**

letta l'istanza che precede,

**autorizza**

- I curatori ad esperire un tentativo di vendita dell'immobile di cui alla massa attiva del giusta ordinanza allegata alla presente istanza;

**delega**

- Per il compimento delle operazioni di vendita Notaio Carozzi Anna Maria con studio in Carrara in piazza Giacomo Matteotti n° 56.

Il G.D.

Dott.ssa Sara FARINI

MS li 21.11.2017



**Nuovo Rito**  
**Tribunale Civile e Penale**  
**di Massa**  
**Sezione Fallimentare**

Fallimento di

**in breve**

con sede in Massa,

in persona del legale rappresentante

Giudice Delegato: Dott.ssa **Sara FARINI**

Curatori: **Dott. Cesare LATTANZI e Dott. Francesco ISOPPI**

**ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA**

**EX ART.591 BIS CPC**

**L'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA SARA FARINI**

- Vista l'istanza che precede;
- Visto l'art.104 ter L.Fall.;
- Ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591-bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni a un professionista;
- Visto il proprio provvedimento del 6 settembre 2017 con il quale i curatori sono stati autorizzati ad avvalersi delle prestazioni professionali del Notaio Anna Maria Carozzi, con studio in Carrara (MS), Piazza Matteotti n.56, per provvedere alla vendita degli immobili relativi alla procedura in oggetto;
- Visti gli artt. 569 e 591-bis cpc nonché gli artt.107 e ss. LF;



- Vista inoltre l'entrata in vigore del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 (recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria) conv. con modifiche nella L. 6 agosto 2015 n. 132;

### **DELEGA**

al compimento delle operazioni di vendita delle proprietà immobiliari meglio individuate nella perizia di stima versata in atti a firma dei Dottori Ing. Filippo Stumpo e Ing. Gian Maria Fornari datata 30 giugno 2017 (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) la dr.ssa Anna Maria Carozzi, con studio in Carrara (MS), Piazza Matteotti n.56

### **INDIVIDUA**

i beni da porre in vendita nel seguente **LOTTO UNICO**:

complesso immobiliare ad uso produttivo sito in Comune di Massa, all'interno della Zona Industriale Apuana, tra via Catagnina, via degli Oliveti, via Acquale e via Tinelli, con ingresso principale su via Catagnina (esistono altri ingressi secondari come meglio specificato nella perizia di stima agli atti), composto da un'area industriale recintata, da vari fabbricati e manufatti entrostanti, nonché da alcune aree pertinenziali limitrofe ma esterne alla recinzione, per una superficie catastale totale pari a mq 91.598; il tutto come meglio descritto nella perizia di stima agli atti alla quale si fa pieno riferimento.

Al Catasto del Comune di Massa il tutto si distingue:

⇒ al Catasto Fabbricati al foglio 90 mappali:

- n.166 sub 2, 375, 378, 381, 382, 384, 393, 397, 398 congiunti, Via Catagnina, piano T-1-SI-S2, zona censuaria 1, categoria D/7, Rendita Euro 133.370,00;
- n.392, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 44,
- n.424, Via degli Oliveti snc, piano T, area urbana di mq 146,
- n.376, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 67,
- n.377, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 269,
- n.379, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 8.892,
- n.380, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 183,
- n.383, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 846
- n.385, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 841,
- n.386, via Catagnina, piano T, area urbana di mq 634
- n.387, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 159
- n.388, via Catagnina, piano T, area urbana di mq 187
- n.389, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 364
- n.390, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 186
- n.391, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 250
- n.394, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 175
- n.395, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 158



- n.396, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 284
- n.400, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 313

⇒ al Catasto Terreni al foglio 90 mappali:

- n.95, seminativo, classe 3, Superficie mq 200, r.d. Euro 0,98, r.a. Euro 0,46
- n.96, seminativo, classe 3, Superficie mq 190, r.d. Euro 0,93, r.a. Euro 0,44
- n.172, classe 2, Superficie mq 2.580, r.d. Euro 0,40, r.a. Euro 0,13
- n.173, classe 2, Superficie mq 440, r.d. Euro 0,07, r.a. Euro 0,02

Si precisa che, come risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Massa in data 13 giugno 2017 Rep.N.196/17, tutti i mappali, fuorché i mappali 95, 172 e 173, rientrano nel piano di Lottizzazione Convenzionata "Area Ex-Synthesis".

Relativamente allo stato locativo, come riportato nella perizia di stima agli atti, il complesso immobiliare non è oggetto di alcun atto di disposizione, ad eccezione di una piccola porzione occupata dall'antenna radio-telefonica, (alla data di redazione della perizia erano in corso di definizione i rapporti con gli utilizzatori). Si precisa che il mappale 95 in parte è adibito a verde incolto recintato e non accessibile.

Si precisa, come meglio risulta dalla perizia di stima agli atti sopra citata, che:

- sull'area industriale sono presenti anche varie attrezzature, macchinari e materiali (tra cui diverse baracche prefabbricate), oltre a prodotti di scavo e di demolizione;
- all'interno della recinzione che delimita l'area industriale è compresa una superficie posta nell'angolo sud-est (particella 374 di mq 751) che è stata ceduta al Comune di Massa;
- nell'area del complesso industriale sono ancora visibili porzioni di coperture in fibrocemento contenente probabilmente amianto;
- la recinzione dell'area industriale si presenta deteriorata o rotta in vari punti;
- alcune parti del complesso immobiliare non soddisfano la vigente normativa in materia di sicurezza

Il complesso immobiliare, con esclusione dei mappali 95, 172 e 173, è interessato dal Piano di Lottizzazione Convenzionato "Area Ex-Synthesis" approvato con delibera n.63 del Consiglio Comunale di Massa in data 29/06/2009, seguita da variante approvata con delibera n.4 del Consiglio Comunale di Massa in data 17/01/2013 e da successiva variante approvata con delibera n.42 del Consiglio Comunale di Massa in data 16/06/2015, i cui lavori sono stati solo iniziati. Si evidenzia, come meglio risulta dalla perizia di stima agli atti, che, anche a seguito dell'inizio dei lavori inerenti il Piano di Lottizzazione:

- sussistono difformità tra lo stato di fatto del complesso immobiliare e la relativa rappresentazione catastale;
- sussistono difformità tra lo stato di fatto del complesso immobiliare e il relativo stato legittimato

Il tutto come meglio risulta dalla perizia di stima agli atti sopra citata alla quale si rimanda per notizie più dettagliate

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:



- ❖ ipoteca volontaria iscritta a Massa il 19/12/2003 al part.n.2327 a favore di li
- ❖ ipoteca volontaria iscritta a Massa il 05/08/2011 al part.n.1169 a favore di ' i
- ❖ ipoteca volontaria iscritta a Massa il 05/08/2011 al part.n.1170 a favore di ' i
- ❖ ipoteca volontaria iscritta a Massa il 05/08/2011 al part.n.1171 a favore di
- ❖ sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Massa il 6/07/2016 al part.n.4429
- ❖ convenzione edilizia a favore del Comune di Massa trascritta a Massa il 26/07/2010 al part.n.4897
- ❖ modifica di convenzione trascritta a Massa il 27 marzo 2017 al part.1781

Per quanto riguarda le servitù, ivi comprese quelle relative al "cunicolo" e al "cancello carrabile", si fa riferimento alla perizia di stima e agli atti ad essa allegati

#### **DETERMINA**

⇒ in euro **10.873.000,00** il prezzo da porre a base d'asta ai sensi dell'art. 568 c.p.c., (*offerta minima ritenuta ammissibile Euro 8.154.750,00*)

#### **DISPONE**

che il Professionista delegato osservi le seguenti indicazioni:

1. entro 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, provvederà alla pubblicazione del primo avviso di vendita ed entro eguale termine eseguirà una successiva eventuale ulteriore pubblicazione, con decorrenza dall'ultima vendita effettuata, con un ribasso del prezzo base d'asta e dell'offerta minima ammissibile del 10%;
2. dell'avviso di vendita egli darà pubblica notizia a norma dell'art. 490 c.p.c. almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, sui siti: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 e già predisposto per inter-operare con il portale vendite del Ministero di Giustizia previsto dal DM 31/10/2006 e secondo le modalità operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti fornite dal DGSIA, oltre che in possesso dei requisiti per l'iscrizione nell'elenco ministeriale dei gestori delle vendite telematiche immobiliari e mobiliari in conformità delle regole tecnico - operative stabilite con decreto ministeriale del 26 febbraio 2015, n. 32) e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it);
3. precisi che la descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa e che ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni appresi alla procedura 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";



## STABILISCE CHE

Tutti gli adempimenti pubblicitari siano eseguiti a cura della Ediservice Srl con sede operativa in Rovigo, Via Verdi, 2 Rovigo tel. 0425 460355 Fax 0425.461490, e-mail info.massa@ediservicesrl.it, e-mail info.massa@ediservicesrl.it (via San Donà 28/b int. 1 – Venezia – Mestre tel. 0415369911 fax 041 5351923) che provvederà a redigere l'estratto di vendita e alla pubblicazione sui seguenti canali sopra indicati (numero verde 800630663).

Dell'avviso di vendita dovrà essere data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, con le seguenti modalità:

- ⇒ pubblicazione su "Il Giornale" nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
- ⇒ pubblicazione su "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa, relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad Euro 50.000;
- ⇒ pubblicazione sul free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa";
- ⇒ pubblicazione sul free press "Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia" dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali della Lombardia editi e distribuiti da Ediservice Srl;

Con riferimento alle vendite con prezzo base di valore superiore a Euro 50.000,00 Ediservice Srl provvederà alla gestione dei seguenti servizi di pubblicità complementare:

- scheda informativa su "Canale Aste " - web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) regolarmente iscritto nell'elenco Ministeriale edita da Edicom Finance Srl e dedicato alle vendite immobiliari;
- Servizio "Gestionale Aste" con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali Internet immobiliari privati quali ad esempio [www.casa.it](http://www.casa.it).

L'avviso di vendita di cui sopra contenga, oltre alle indicazioni di cui all'art. 173 quater disp. att. c.p.c., le seguenti informazioni:

- numero di ruolo della procedura;
- nome del professionista delegato;
- diritto reale posto in vendita;
- tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, complesso immobiliare, locale etc.);
- comune e indirizzo dove è situato l'immobile;
- caratteristiche (superficie, vani, etc...);
- stato di occupazione del bene in presenza di atto opponibile alla procedura;
- ammontare del prezzo-base e dell'offerta minima ritenuta ammissibile;
- data, luogo ed ora fissata per l'esame delle offerte;
- data, luogo ed ora fissata per la vendita.

Salvo quanto espressamente modificato dalla presente ordinanza, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni Generali in Materia di Vendita





Immobiliare" in vigore presso il Tribunale di Massa e consultabili altresì per estratto sui quotidiani e siti internet sopra indicati.

L'avviso dovrà essere altresì notificato almeno 30 (trenta) giorni prima della vendita ai creditori ipotecari o muniti di privilegio speciale immobiliare;

Le offerte siano presentate presso lo studio del professionista delegato con le modalità da questi indicate e l'esame delle offerte, l'eventuale gara tra gli offerenti e l'eventuale incanto si svolgeranno presso lo studio del Notaio Delegato in Carrara (MS), Piazza Matteotti n.56;

Il professionista delegato disponga la vendita alle seguenti

### **CONDIZIONI**

- a. La vendita sarà effettuata con le modalità della vendita senza incanto;
- b. Le offerte di acquisto sono irrevocabili e l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza indicata nell'avviso di vendita. In caso di mancata presentazione e qualora l'offerta sia la sola presentata per quel lotto, il bene potrà essere comunque aggiudicato all'offerente anche se non presente; esse dovranno essere effettuate:
  - i. entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara, previo appuntamento; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente;
  - ii. in busta chiusa (sulla quale il delegato apporrà le indicazioni di cui all'art. 571 u.c. c.p.c.);
  - iii. in forma di dichiarazione, in bollo, contenente:
    - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile posto in vendita, il quale dovrà anche personalmente presentarsi all'udienza fissata per la deliberazione sull'offerta, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare"; se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; in caso di domanda presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; se l'offerente è minorenne la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
    - il lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
    - 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;
    - l'indicazione del termine e modo di versamento del saldo del prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti, imposte, tasse e spese conseguenti alla vendita; detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla



data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;

- l'espressa attestazione di aver preso visione e di accettare i contenuti della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché della presente ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;

- l'espressa attestazione di aver preso visione e di accettare i contenuti della convenzione trascritta a Massa il 26/07/2010 al part.n.4897 e della successiva modifica trascritta a Massa il 27 marzo 2017 al part.1781 e di obbligarsi a rispettarli;

- di essere a conoscenza dell'esatta consistenza, situazione relativamente ai confini, modalità di accesso, situazione urbanistica e destinazione urbanistica nonché situazione catastale dei beni immobili posti in vendita;

- di essere a conoscenza delle formalità pregiudizievoli e delle servitù che gravano sugli immobili;

- la fotocopia di un documento di identità dell'offerente in corso di validità, nonché uno o più assegno/i circolare/i intestato/i a "Cesare Lattanzi e Francesco Isoppi curatori fall.n.25/2016 Trib. Massa" di un importo pari almeno 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.;

- se cittadino straniero, l'espressa dichiarazione di conoscere e capire la lingua italiana;

Il professionista delegato si atterrà alle seguenti

### **MODALITÀ DELLE VENDITE**

1) Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza e all'ora indicate dal professionista delegato:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;

2) In caso di gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 minuto dall'offerta precedente non potrà essere inferiore:

- 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.

3) Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

4) Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si dispone la vendita a favore del migliore offerente; in caso di offerte del medesimo valore, si aggiudica il bene a favore di colui che abbia prestato la cauzione più alta; in caso di cauzioni del medesimo importo, si aggiudica a favore di colui che abbia indicato il minor termine di pagamento per il versamento del saldo-prezzo; in caso sia indicato un medesimo termine per il pagamento, si aggiudica il bene a favore dell'offerente che abbia depositato per primo la busta contenente l'offerta.

Nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, il professionista delegato provvederà senza indugio ad effettuare un nuovo esperimento di vendita, secondo le direttive di cui sopra, previa determinazione di un prezzo base inferiore del 10% rispetto a quello precedente

5) Al termine di ogni vendita, il Professionista delegato depositerà in Cancelleria, in via telematica, copia dell'avviso di vendita pubblicato, della pubblicità eseguita, del verbale relativo alle operazioni di vendita, delle notifiche eventualmente eseguite.

6) Il professionista delegato preciserà inoltre che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (come da perizia che si intende qui trascritta), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura;
- eventuali differenze e/o ammanchi di valore e/o misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché, in generale, la presenza di oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a titolo di mero esempio non esaustivo della possibile casistica, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e



comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, con esclusione delle servitù e delle convenzioni urbanistiche, saranno cancellate a cura della procedura, ma a spese dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della procedura. La rimozione delle attrezzature, macchinari e materiali (tra cui baracche), prodotti di scavo e di demolizione è a carico dell'aggiudicatario. Si precisa che il mappale 95 in parte è adibito a verde incolto recintato e non accessibile;

- ogni onere derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, compresi quelli fiscali nonché le spese per la registrazione, trascrizione e voltura degli atti di vendita;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni, e/o alla disciplina di cui all'articolo 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini rispettivamente stabiliti nei predetti articoli;

7) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, unitamente agli oneri, imposte, tasse, diritti e spese conseguenti alla vendita, entro il termine indicato in offerta e, comunque, entro giorni 120 dall'aggiudicazione stessa. Il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato a mezzo rilascio di uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura;

8) Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il professionista delegato disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata da coloro che non si sono resi aggiudicatari.

9) La cauzione dell'aggiudicatario, invece, verrà consegnata ai curatori e da questi sarà versata sul conto corrente bancario, intestato e vincolato alla procedura concorsuale;

10) In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, il professionista delegato ne darà immediato avviso a questo Giudice, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 c.p.c..

11) Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. L'importo complessivo di dette spese verrà comunicato entro 30 giorni dall'aggiudicazione dal professionista delegato e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità che verranno indicate.

In caso di assegnazione, il professionista delegato adempia alle seguenti

#### **ULTERIORI ATTIVITÀ**



i. Predisponga una bozza di decreto di trasferimento da comunicare a Questo Giudice, con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile quale risulta dalla perizia agli atti e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile, trasmettendo senza indugio il fascicolo. Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, di ciò dovrà esser data notizia nella bozza di decreto di trasferimento. La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile, anche se successivi alla trascrizione dell'ammissione alla procedura. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati, ove necessario:

1) certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato che il professionista delegato richiederà;

2) le dichiarazioni rese ai fini fiscali dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

3) attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario.

ii. Espleti le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché provveda alla cancellazione delle trascrizioni e/o delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice Delegato, nonché provveda a ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, conseguente al trasferimento del bene, con autorizzazione a richiedere all'aggiudicatario eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento.

iii. Depositi in Cancelleria, in via telematica, copia della documentazione attestante gli adempimenti compiuti.

iv. Nel caso di insorgenza di difficoltà o contestazioni, il Professionista delegato, potrà rivolgersi al Giudice Delegato per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 591-ter c.p.c.

v. Segnerà immediatamente a questo Giudice eventuali situazioni di incompatibilità con le parti, i creditori iscritti o intervenuti, quali la titolarità di procure generali o l'esistenza di stabili rapporti professionali, intrattenuti direttamente o in qualità di sostituto processuale, associato o collaboratore stabile del titolare, con i sopra indicati soggetti del processo esecutivo;

vi. Il Professionista delegato, inoltre, è tenuto a provvedere a tutte le operazioni di vendita e a tutti gli adempimenti di legge, anche se non espressamente sopra richiamati, senza indugio ed esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere la vendita se non su ordine o autorizzazione del Giudice

Si comunichi.

Massa, lì 21.11.2017

Il Giudice Delegato  
Dott.ssa Sara Farini



