

**Fallimento della società****R.G. FALL. N° 45/19**

Oggetto: **Autorizzazione alla vendita dei beni immobili/mobili facenti parte dell'attivo del fallimento suddivisi in n° 4 Lotti**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,  
il sottoscritto, Massimo Bellavigna, nominato Curatore nel Fallimento di cui in epigrafe

**PREMESSO CHE**

- • il presente fallimento è stato dichiarato con sentenza del Tribunale di Massa del 27 settembre 2019;
- • il comitato dei creditori non si è formato;
- • in data 22/07/2020 la S.V. ha approvato il programma di liquidazione riservandosi di autorizzare gli atti ad esso conformi;
- • per procedere alla valorizzazione dei beni mobili ed immobili di compendio del fallimento sono stati nominati quali periti stimatori, l'arch. Luca Martini ed il geom. Stefano Giangrandi;
- • le attività di inventario e le altre verifiche poste in essere hanno permesso di individuare i seguenti beni immobili di proprietà della debitrice, ai quali è stato possibile attribuire un valore di realizzo, non soggetti a procedure esecutive in corso alla data della dichiarazione di fallimento, per i quali la curatela intende procedere con le operazioni di vendita:

**1) Villa – Montignoso Via Lago, 31/A (fgl. 17 mapp. 1450 sub 1- 2)**

Descrizione dell'immobile: trattasi di un fabbricato residenziale monofamiliare, tipologia Villa, con garage e piscina esclusivi ubicati nel terreno pertinenziale, sito in Via Lago, 31/A - Loc. Renella - Comune Montignoso (MS), libero da persone e cose, che fa parte di un'area denominata Comparto n. 28, un



complesso immobiliare diviso in due lotti che comprende nove ville aventi le medesime caratteristiche dimensionali, finiture e tipologia i cui dati sommari sono così riepilogati nella tabella che segue:

NATURA	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.	CLASSE	CONS.ZA	SUP.CAT.	RENDITA
Abitazione	17	1450	1	A/7	2	11 vani	271 mq	E. 1994,04
Garage	17	1450	2	C/6	6	22 mq	27 mq	E. 84,08

Tenuto conto della stima effettuata dai periti all'uopo nominati, nonché dell'esito delle successive procedure esecutive inerenti beni immobili simili ubicati nello stesso complesso immobiliare, così come indicato nel Programma di liquidazione approvato, si ritiene congruo fissare il prezzo base d'asta degli immobili sopra indicati in complessivi Euro 400.000, con un'offerta minima ammissibile pari al 90% del prezzo base d'asta.

## 2)Villa – Montignoso Via Lago, 31/B (fgl. 17 mapp. 1451 sub 1- 2)

Descrizione dell'immobile: trattasi di un fabbricato residenziale monofamiliare, tipologia Villa, con garage e piscina esclusivi ubicati nel terreno pertinenziale, sito in Via Lago, 31/B - Loc. Renella - Comune Montignoso (MS), libero da persone e cose, che fa parte di un'area denominata Comparto n. 28, un complesso immobiliare diviso in due lotti che comprende nove ville aventi le medesime caratteristiche dimensionali, finiture e tipologia, i cui dati sommari sono così riepilogati nella tabella che segue:

NATURA	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.	CLASSE	CONS.ZA	SUP.CAT.	RENDITA
Abitazione	17	1451	1	A/7	2	11 vani	271 mq	E. 1994,04
Garage	17	1451	2	C/6	6	22 mq	27 mq	E. 84,08

Tenuto conto della stima effettuata dai periti all'uopo nominati, nonché dell'esito delle successive procedure esecutive inerenti beni immobili simili situati nello stesso complesso immobiliare, così come indicato nel Programma di liquidazione approvato, si ritiene congruo fissare il prezzo base d'asta degli immobili sopra indicati in complessivi Euro 403.000, con un'offerta minima



ammissibile pari al 90% del prezzo base d'asta.

**3) Capannone industriale - Massa, Via Catagnina-Aurelia 4/b (fgl. 89 mapp. 521 sub.**

Diritto di 1/1 di piena proprietà di un fabbricato industriale, sito in Via Cataganina Aurelia, 4/b, località Romagnano nel Comune di Massa, libero da persone, così catastalmente identificabile:

Foglio 89 Mappale 521SUB.4 Categoria D/1 Rendita Euro  
2.379,32

L'immobile in esame costituisce una porzione di un capannone industriale realizzato all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato Aurelia-Catagnina, ubicato nel Comune di Massa (MS), Località Romagnano, Via Catagnina – Aurelia n°4/b, dotato di terreno pertinenziale destinato a viabilità, spazi di manovra e parcheggi. Al suo interno è ricoverata una discreta quantità di attrezzature tipiche delle imprese edili, tutte in pessimo stato di conservazione ed in gran parte destinate a smaltimento/ vendita a peso, la cui valutazione economica a valore di realizzo emersa dalla perizia di stima è risultata inferiore ai costi da sostenere per le attività di smaltimento.

Nella loro relazione di stima i periti hanno attribuito il valore di realizzo di Euro 3.910,00 alle attrezzature e materiali edili ricoverati all'interno del capannone, mentre hanno quantificato in Euro 5.000,00 il valore complessivo dei costi di smaltimento da sostenere in merito ai materiali da smaltire; per tali ragioni, così come previsto nel Programma di liquidazione approvato, si ritiene conveniente per la procedura non vendere autonomamente i citati beni mobili, ma in un unico lotto insieme all'immobile di proprietà, previa decurtazione dal valore di stima attribuito al capannone della differenza tra il valore di realizzo delle attrezzature ed i costi di smaltimento, pari ad Euro 1.090. Il valore attribuito dai periti al capannone ammonta ad Euro 123.000, già dedotto il costo da sostenere per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali evidenziati dai periti nel loro elaborato (Euro 2.000). In virtù di quanto precede lo scrivente ritiene conveniente e congruo fissare il prezzo base d'asta del capannone in Euro 122.000 e l'offerta minima di acquisto in misura non inferiore al 75% del prezzo



base d'asta.

**4)Garage - Massa, Via Poggioletto 47 (fgl. 97 mapp. 750 sub. 6)**

Diritto di 1/1 di piena proprietà di un piccolo locale adibito a garage per motocicli, posto al piano seminterrato di un fabbricato residenziale composto da dodici alloggi ubicato nel Comune di Massa (MS- Via Poggioletto n°47, dotato di terreno pertinenziale destinato a spazi di manovra e parcheggi, libero da persone e cose, così catastalmente identificabile:

FOGLIO 97 MAPP. 750 SUB 6 CAT. C/6 RENDITA E.56,40 SUP.CAT. 18mq

L'immobile in esame è un locale adibito a garage per motocicli posto al piano seminterrato di un fabbricato residenziale composto da dodici alloggi ubicato nel Comune di Massa (MS Via Poggioletto n°47, dotato di terreno pertinenziale destinato a spazi di manovra e parcheggi. I periti nominati hanno stimato il valore di realizzo di detto immobile in Euro 2.025,00 (valore che verrà assunto quale prezzo base d'asta). Stante la particolarità di detto bene immobile, che con tutta probabilità potrà interessare solo al Condominio in cui è ubicato, lo scrivente curatore, così come indicato nel programma di liquidazione ritiene che l'offerta minima di acquisto debba essere determinata in misura non inferiore al 75% del prezzo base d'asta;

- è intenzione dello scrivente Curatore procedere alla vendita dei beni sopra elencati secondo le modalità di cui all'art. 107 comma 1 L.F.

Tutto ciò premesso, lo scrivente Curatore

**RIVOLGE ISTANZA ALLA S.V. ILL.MA**

affinché, ravvisandone l'opportunità, disponga la vendita in 4 Lotti distinti dei beni sopra citati, ai sensi dell'art. 107 comma 1 L.F., indicando allo scrivente le disposizioni a cui dovrà attenersi.

Con la massima osservanza.

Massa, lì 3.6.22.

Il Curatore

Fallimentare

pag. 4 di 36



Rag. Massimo  
Bellavigna

**TRIBUNALE DI MASSA**

pag. 5 di 36



*Sezione Fallimenti*

La sezione fallimentare del Tribunale di Massa in composizione monocratica, in persona del giudice designato, Dott. Alessandro Pellegri, ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA DI VENDITA**

**VISTA** l'istanza presentata dal Curatore in data 3/6/2022, sopra testualmente riportata;

**LETTI** gli artt. 107 e segg. L.F.;

**ESAMINATI** gli atti;

**ORDINA**

la vendita mediante la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA  
SINCRONA**

secondo le modalità ordinarie previste dal Codice di procedura civile  
in **QUATTRO LOTTI** così composti:

**Lotto1)**

Diritto di 1/1 di piena proprietà di un fabbricato residenziale monofamiliare, tipologia Villa, con garage e piscina esclusivi ubicati nel terreno pertinenziale, sito in Via Lago, 31/A - Loc. Renella - Comune Montignoso (MS), libero da persone e cose.

**DESCRIZIONE BENE**

Trattasi di un fabbricato residenziale monofamiliare, tipologia Villa, con garage e piscina esclusivi ubicati nel terreno pertinenziale, sito in Via Lago, 31/A - Loc. Renella - Comune Montignoso (MS) che fa parte di un'area denominata Comparto n. 28, un complesso immobiliare diviso in due lotti che comprende nove ville aventi le medesime caratteristiche dimensionali, finiture e tipologia. La villa in oggetto è identificata al n°6 ed è il quarto edificio a destra entrando da Via Lago nella strada comunale di distribuzione interna al comparto. Il fabbricato, ultimato in ogni sua parte, è disposto su tre livelli: piano



seminterrato, piano terra/rialzato e primo, tutti collegati da scala interna a doppia rampa. Il piano seminterrato, adibito a cantina, comprende locali accessori e bagno (solo predisposizione). Il piano terra/rialzato, zona giorno, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, studio disimpegno e bagno oltre al vano scala di accesso al piano primo. Di fronte all'ingresso principale, all'esterno, si estende per tutta la facciata un'ampia loggia in parte terrazzata, mentre nella parte retrostante il fabbricato si trovano un terrazzo e una piccola loggia; in adiacenza all'abitazione è situato il locale garage con accesso esterno indipendente.

Al piano primo è presente la zona notte con due camere matrimoniali, di cui una con bagno, una camera singola, disimpegno e bagno. La zona notte è corredata di un'ampia terrazza nella facciata principale ed una di dimensione inferiore nella parte retrostante.

I piani terra e primo hanno un'altezza utile di mt 2,75. L'immobile è accessoriato di piscina, situata nel giardino nella parte retrostante del lotto, marciapiedi, percorsi pavimentati sia pedonali che carrai oltre al posto auto. L'edificio ha struttura portante in c.a., tamponature esterne e tramezzature interne in laterizio, rifinito all'esterno con intonaco cementizio tinteggiato colore verde acqua, colonne e balauste in marmo "Moka Cream", come denota la facciata principale verso Via Lago, anche soglie, stipiti, architravi, davanzali e cornici alle aperture sono sempre dello stesso marmo. I serramenti sono costituiti da finestre e portefinestre telaio in PVC con vetro doppia camera protetti in parte da persiane in legno di rovere di colore naturale e in parte con grate antintrusione, mentre gli infissi interni sono porte in legno tamburato ad anta battente. All'interno della villa risulta presente tutta l'impiantistica realizzata sottotraccia, idraulica, elettrica, gas metano, di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, oltre alla predisposizione dell'impianto di climatizzazione. Inoltre sono stati realizzati un impianto fotovoltaico formato da pannelli fotovoltaici posti sulla copertura del fabbricato e un impianto termico solare. L'impianto di riscaldamento, realizzato a pavimento, è predisposto per il funzionamento con caldaia murale a gas metano, da posizionare nella loggia



retrostante il locale garage, dove giungono anche le tubazioni predisposte per la climatizzazione. Per quanto riguarda le certificazioni relative l'impiantistica generale presente all'interno dell'unità abitativa non è stato fornito alcun documento. L'area sulla quale insiste il fabbricato è pianeggiante, di forma pressochè rettangolare, e sistemata a prato con la presenza di piante ornamentali quali palme tipo "Cycas" e "Washingtonia". La proprietà è completamente recintata e vi si accede da Via Lago attraverso un cancello carrabile predisposto per l'automazione e un cancello pedonale. La piscina di uso esclusivo della villa, posta sul retro dell'abitazione, è realizzata con struttura in c.a. rivestita, interno vasca, con tessere di mosaico "Bisazza" e bordo in lastre di marmo "Bardiglio" sabbato. La zona piscina è stata completata da una banchina perimetrale pavimentata con marmo in prevalenza sabbato e un locale pompe con filtri interrato. Lo stato di manutenzione generale dell'edificio si può definire buono nonostante l'attuale stato di abbandono; le finiture hanno subito un naturale invecchiamento come si può constatare dalle persiane. Per una più dettagliata ed esaustiva descrizione dei beni immobili oggetto del presente Lotto si rimanda alle valutazioni di stima redatte dai periti incaricati della stima.

### Referenze e conformità catastale

Di seguito sono riportati i dati sommari delle due unità immobiliari oggetto del presente Lotto, rimandando alle visure ed alle planimetrie catastali allegata alla perizia di stima depositate agli atti un più preciso e dettagliato riscontro.

Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Massa e Carrara - Servizi Catastali

—

Comune di Montignoso (MS), Catasto Fabbricati:

Natura	Foglio	Mapp.	Sub.	Cat. eg.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Abitazione	17	1450	1	A/7	2	11 vani	Tot.: 271 mq Tot. escluse aree scoperte:	€ 1.994,04





						258 mq	
Garage		2	C/6	6	22 mq	Tot.: 27 mq	€ 84,08

Durante il sopralluogo effettuato dai periti incaricati della valutazione è stata rilevata al piano seminterrato la presenza di un vano non dichiarato sulla planimetria depositata al catasto fabbricati, inoltre non risultano corrette le altezze interne di tutti i piani che andranno rettificate: seminterrato da mt 2,50 a mt 2,55, terra e primo da mt 2,70 a mt 2,75. Dette modifiche dovranno essere regolarizzate mediante Denuncia di Variazione con deposito di nuove planimetrie con procedura DOCFA da parte di un tecnico abilitato, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Massa e Carrara – Territorio.

### **Confini**

L'immobile con corte esclusiva annessa, confina partendo da nord e proseguendo in senso orario, con: altra unità immobiliare di comparto alla particella n. 1449, particella 832, altra unità immobiliare di comparto alla particella n. 1451, strada comunale di distribuzione del comparto n. 28 alla particella n. 1289, a sud, salvo se altri.

### **Provenienza**

Proprietario dell'immobile dal 15/09/2004 ad oggi risulta essere la

in forza di Atto di compravendita - a rogito  
di Notaio Alessandra Bianchi, in data 15/09/2004, al Rep. n. 101461/7771;  
trascritto a Massa Carrara, in data 27/09/2004, ai Reg. Gen. n. 10392/Reg.  
Part. n. 6932.

Per una più completa ed esaustiva informativa rispetto alle informazioni sopra sinteticamente esposte si rimanda alle perizie dei beni redatte dai periti incaricati della loro valutazione depositate agli atti.

### **Condizioni della vendita**

La vendita telematica avrà luogo con modalità sincrona presso le stanze del Tribunale di Massa, P.za De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1, dinanzi al



Curatore, tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), alle seguenti condizioni:

**LOTTO 1:**

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 400.000,00**

**OFFERTA MINIMA(PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA): Euro 300.000,00**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 5.000,00**

**Per il suddetto immobile si evidenzia quanto segue:**

- per la conformità urbanistica e catastale si fa riferimento alla perizia di stima ed alle relative integrazioni redatte dai periti incaricati, Arch. Luca Martini e Geom. Stefano Giangrandi, depositate agli atti;
- che l'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli come analiticamente indicate nelle citate relazioni di stima;
- 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;
- che l'immobile oggetto di vendita è da ritenersi libero da persone e da cose.

**Lotto 2)**

Diritto di 1/1 di piena proprietà di un fabbricato residenziale monofamiliare, tipologia Villa, con garage e piscina esclusivi ubicati nel terreno pertinenziale, sito in Via Lago, 31/B - Loc. Renella - Comune Montignoso (MS), libero da persone e cose.

**Descrizione del bene**

Trattasi di un fabbricato residenziale monofamiliare, tipologia Villa, con garage e piscina esclusivi ubicati nel terreno pertinenziale, sito in Via Lago,31/B - Loc. Renella - Comune Montignoso (MS) e fa parte di un'area denominata Comparto n. 28, un complesso immobiliare diviso in due lotti che comprende nove ville aventi le medesime caratteristiche dimensionali, finiture e tipologia. La villa in oggetto è identificata al n. 7 ed è il terzo edificio a destra entrando da Via Lago



nella strada comunale di distribuzione interna al comparto. Il fabbricato, ultimato in ogni sua parte, è disposto su tre livelli: piano seminterrato, piano terra/rialzato e primo, tutti collegati da scala interna a doppia rampa. Il piano seminterrato, adibito a cantina, comprende locali accessori e bagno. Il piano terra/rialzato, zona giorno, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, studio disimpegno e bagno oltre al vano scala di accesso al piano primo. Di fronte all'ingresso principale, all'esterno, si estende per tutta la facciata un'ampia loggia in parte terrazzata, mentre nella parte retrostante il fabbricato si trovano un terrazzo e una piccola loggia; in adiacenza all'abitazione è situato il locale garage con accesso esterno indipendente. Al piano primo è presente la zona notte con due camere matrimoniali, di cui una con bagno, una camera singola, disimpegno e bagno; il piano è corredato di un'ampia terrazza nella facciata principale ed una di dimensione inferiore nella parte retrostante. I piani terra e primo hanno un'altezza utile di mt 2,75. L'immobile è accessoriatato di piscina, situata nel giardino nella parte retrostante del lotto, marciapiedi, percorsi pavimentati sia pedonali che carrai oltre al posto auto. L'edificio ha struttura portante in c.a., tamponature esterne e tramezzature interne in laterizio, rifinito all'esterno con intonaco cementizio tintecciato colore verde acqua, colonne e balauste in marmo "Moka Cream", come denota la facciata principale verso Via Lago, anche soglie, stipiti, architravi, davanzali e cornici alle aperture sono sempre dello stesso marmo. I serramenti sono costituiti da finestre e portefinestre telaio in PVC con vetro doppia camera protetti in parte da persiane in legno di rovere di colore naturale e in parte con grate antintrusione, mentre gli infissi interni sono porte in legno tamburato ad anta battente. All'interno della villa risulta presente tutta l'impiantistica realizzata sottotraccia, idraulica, elettrica, gas metano, di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria e impianto di climatizzazione. Inoltre sono stati realizzati un impianto fotovoltaico formato da pannelli fotovoltaici posti sulla copertura del fabbricato e un impianto termico solare. L'impianto di riscaldamento, realizzato a pavimento, è alimentato da una caldaia murale a gas metano a condensazione "Immergas Vetrix" completata da pannello solare termico in copertura e scarico fumi a



tetto. La caldaia e le unità esterne di climatizzazione sono poste nella piccola loggia retrostante il locale garage. Per quanto riguarda le certificazioni relative l'impiantistica generale presente all'interno dell'unità abitativa non è stato fornito alcun documento. L'area sulla quale insiste il fabbricato è pianeggiante, di forma pressochè rettangolare, e sistemata a prato con la presenza di piante ornamentali quali palme tipo "Cycas" e "Washingtonia". La proprietà è completamente recintata e vi si accede da Via Lago attraverso un cancello carrabile predisposto per l'automazione e un cancello pedonale. La piscina di uso esclusivo della villa, presente sul retro dell'abitazione, è realizzata con struttura in c.a. rivestita, interno vasca, con tessere di mosaico "Bisazza" e bordo in lastre di marmo "Bardiglio" sabbiato. La zona piscina è stata completata da una banchina perimetrale pavimentata con marmo in prevalenza sabbiato e un locale pompe con filtri interrato. Lo stato di manutenzione generale dell'edificio si può definire buono nonostante lo stesso non sia abitato da tempo.

#### Referenze e conformità catastale

Di seguito sono riportati i dati sommari delle due unità immobiliari oggetto del presente Lotto, rimandando alle visure ed alle planimetrie catastali allegare alla perizia di stima depositate agli atti un più preciso e dettagliato riscontro.

Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Massa e Carrara - Servizi Catastali

—

Comune di Montignoso (MS), Catasto Fabbricati:

Natura	Foglio	Mapp.	Sub.	Cat. eg.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Abitazione	17	145 1	1	A/7	2	11 vani	Tot.: 271 mq Tot. escluse aree scoperte: 258 mq	€ 1.994,04
Garage			2	C/6	6	22 mq	Tot.: 27 mq	€ 84,08



Durante il sopralluogo effettuato dai periti incaricati della stima, è stata rilevata al piano seminterrato la presenza di un vano non dichiarato sulla planimetria depositata al catasto fabbricati, inoltre non risultano corrette le altezze interne di tutti i piani che andranno rettificate: seminterrato da mt 2,50 a mt 2,55, terra e primo da mt 2,70 a mt 2,75.

Dette modifiche dovranno essere regolarizzate mediante Denuncia di Variazione con deposito di nuove planimetrie con procedura DOCFA da parte di un tecnico abilitato, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Massa e Carrara – Territorio.

### **Confini**

L'immobile con corte esclusiva annessa, confina partendo da nord e proseguendo in senso orario, con: altra unità immobiliare di comparto alla particella n. 1450, particelle 832, 1342, altra unità immobiliare di comparto alla particella n. 1452, strada comunale di distribuzione del Comparto n. 28 alla particella n. 1289, a sud, salvo se altri.

### **Provenienza**

Proprietario dell'immobile dal 15/09/2004 ad oggi risulta essere la

in forza di Atto di compravendita - a rogito  
di Notaio Alessandra Bianchi, in data 15/09/2004, al Rep. n. 101461/7771;  
trascritto a Massa Carrara, in data 27/09/2004, ai Reg. Gen. n. 10392/Reg.  
Part. n. 6932.

### **Condizioni della vendita**

La vendita telematica avrà luogo con modalità sincrona presso le stanze del Tribunale di Massa, Pza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1, dinanzi al Curatore, tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), alle seguenti condizioni:

#### **LOTTO 2:**

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 403.000,00**

**OFFERTA MINIMA(PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA): Euro  
302.250,00**



**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 5.000,00****Per il suddetto immobile si evidenzia quanto segue:**

- per la conformità urbanistica e catastale si fa riferimento alla perizia di stima ed alle relative integrazioni redatte dai periti incaricati, Arch. Luca Martini e Geom. Stefano Giangrandi, depositate agli atti della procedura;
- che l'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli come analiticamente indicate nella citata relazione di stima;
- 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;
- che l'immobile oggetto di vendita è da ritenersi libero da persone e da cose.

**Lotto 3)**

Diritto di 1/1 di piena proprietà di un fabbricato industriale, sito in Via Cataganina – Aurelia, 4/b, località Romagnano nel Comune di Massa, libero da persone, così catastalmente identificabile:

Foglio 89 Mappale 521SUB. 4 Categoria D/1 Rendita Euro  
2.379,32

**Descrizione del bene**

L'immobile in esame costituisce una porzione di un capannone industriale realizzato all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato Aurelia-Catagnina, ubicato nel Comune di Massa (MS), Località Romagnano, Via Catagnina – Aurelia n°4/b, dotato di terreno pertinenziale destinato a viabilità, spazi di manovra e parcheggi.

Il compendio industriale è servito da una viabilità interna con senso unico di marcia avente ingressi, in entrata ed in uscita, posti su Via Catagnina e sulla Via Aurelia.

Il luogo dove è ubicata può definirsi una posizione favorevole, grazie ad una viabilità di accesso con caratteristiche consone all'attività svolta dall'azienda e



collegata in maniera rapida ed agevole alle principali arterie viarie extra-urbane, il vicino casello autostradale della A12 Genova – Rosignano e il centro città. Il complesso industriale in cui l'immobile è situato comprende due blocchi edilizi, "A" e "B", composti rispettivamente di n.5 Unità immobiliari - Blocco "A" (oggetto di C.E. n.9802032) e n.7 unità immobiliari – Blocco "B" (oggetto di C.E. n. 98030036), una strada di uso pubblico collegante via Aurelia a Via Catagnina, parcheggi ed aree pertinenziali annesse. In particolare il blocco "B", all'interno del quale è posto l'immobile in esame, è sito nella parte retrostante del lotto rispetto alla Via Aurelia, si tratta di un fabbricato di tipo industriale di forma rettangolare suddiviso in sette unità immobiliari. Le aree esterne ad uso parcheggi e spazi manovra sono accessibili da strada comunale oggetto di convenzione. La struttura portante del fabbricato è realizzata con travi e pilastri in cemento armato prefabbricato, la copertura è realizzata con travi in cemento armato, prefabbricate, a Y con interposte lastre in fibrocemento intervallate da elementi traslucidi. Le tamponature esterne sono costituite da pannelli prefabbricati in cemento armato, spess. cm 20, con finitura superficiale in pietrisco. Nelle facciate sono presenti finestre a nastro in alluminio e vetro e portoni di accesso del tipo a soffietto realizzati in acciaio zincato e pannelli coibentati. L'immobile in esame è il quarto a sinistra entrando dalla Via Catagnina, e con la sua pianta rettangolare di circa ml. 24,05 x ml. 12,50 (lordi) occupa una porzione di mezzo del capannone "B" che gli consente di avere due affacci contrapposti sulla viabilità esterna corredati di aree pertinenziali esclusive.

Si tratta di una tipica costruzione industriale senza particolare qualità architettonica, adibita dalla \_\_\_\_\_ a deposito materiale edile e sede della ditta; all'interno è ubicata una zona soppalcata servita da una scala esterna in ferro zincato, costituita da disimpegno, due uffici e un servizio igienico; nella parte sottostante il soppalco sono presenti un servizio igienico con antibagno. Solo i servizi igienici sono corredati di porte a battente in legno tamburato di tipo commerciale.

L'immobile al suo interno presenta le seguenti caratteristiche:



- l'altezza utile del capannone è di mt 6,20;
- le pareti divisorie con gli altri capannoni e le tramezzature degli uffici e bagni sono realizzate in muratura fino sotto le travature;
- i serramenti di chiusura degli accessi sono costituiti da ampi portoni del tipo a soffietto realizzati in acciaio zincato e pannelli coibentati;
- la pavimentazione della zona deposito è di tipo industriale realizzata in cls rifinito al quarzo, mentre quella dei bagni è realizzata in mattonelle di gres;
- l'area destinata alla lavorazione è dotata di un impianto elettrico fuori traccia;
- l'immobile è fornito di acqua potabile da acquedotto comunale, fognatura acque bianche e nere collegate alle relative reti comunali.
- non è presente impianto di riscaldamento e l'acqua sanitaria è servita da un boiler elettrico posto nell'antibagno al piano terra.

Dall'esame visivo la struttura nel suo insieme si può definire, a parte il normale grado di usura, in buone condizioni e consona all'uso a cui è destinata.

L'immobile verrà venduto comprensivo di tutti i beni mobili presenti all'interno stimati in €. 3.910,00 e di alcuni materiali per i quali i periti hanno stimato un costo di smaltimento di circa 5.000,00, valori dei quali la curatela ha tenuto conto nella determinazione della valutazione del capannone e nella fissazione del prezzo base d'asta. Il valore attribuito dai periti al capannone ammonta ad Euro 123.000, già dedotto il costo da sostenere per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali evidenziati dai periti nel loro elaborato (Euro 2.000). In virtù di quanto precede il prezzo base d'asta del capannone è stato determinato in Euro 122.000,00.

#### **Referenze e conformità catastale**

Di seguito sono riportati i dati sommari dell'unità immobiliare oggetto del presente Lotto, rimandando alle visure ed alle planimetrie catastali allegata alla perizia di stima depositate agli atti un più preciso e dettagliato riscontro.

Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Massa e Carrara - Servizi Catastali  
Comune  
di Massa (MS), Catasto Fabbricati:

Natura	Foglio	Map p.	Su b.	Cate g.	Rendita
--------	--------	-----------	----------	------------	---------





Capannone industriale	89	521	4	D/1	€ 2.379,32
-----------------------	----	-----	---	-----	---------------

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dai periti incaricati della valutazione del capannone e le planimetrie catastali, non sono emerse variazioni di rilievo.

### **Confini**

L'immobile con le due corti esclusive annesse, confina partendo da nord e proseguendo in senso orario, con: unità immobiliare al sub 5, strada comunale Via Catagnina Aurelia, unità immobiliare al sub 3, strada interna di lottizzazione, salvo se altri.

### **Provenienza**

Proprietario dell'immobile dal 23/06/2000 ad oggi risulta essere la

in forza di Atto di compravendita - a rogito di Notaio Anna Maria Carozzi in Carrara (MS) in data 29/12/1999, al Rep. n. 30374/2000; trascritto a Massa Carrara in data 19/07/2000, ai Reg. Gen. n. 10392/Reg. Part. n. 6932.

Per una più completa ed esaustiva informativa rispetto alle informazioni sopra sinteticamente esposte si rimanda alle perizie dei beni redatte dai periti incaricati della loro valutazione depositate agli atti.

### **Condizioni della vendita**

La vendita telematica avrà luogo con modalità sincrona presso le stanze del Tribunale di Massa, P.za De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1, dinanzi al Curatore, tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), alle seguenti condizioni:

#### **LOTTO 3:**

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 122.000,00**

**OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 91.500,00**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 3.000,00**

**Per il suddetto immobile si evidenzia quanto segue:**



- per la conformità urbanistica e catastale si fa riferimento alla perizia di stima ed alle relative integrazioni redatte dai periti incaricati, Arch. Luca Martini e Geom. Stefano Giangrandi, depositate agli atti della procedura;
- che l'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli come analiticamente indicate nella citata relazione di stima;
- che non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili;
- che la descrizione dell'immobile e dei beni mobili nello stesso contenuti deve intendersi come riferita al momento di stesura della Perizia estimativa redatta;
- che l'immobile oggetto di vendita è da ritenersi libero da persone e nella piena disponibilità della procedura fallimentare, come sopra esposto.

#### **Lotto 4)**

Diritto di 1/1 di piena proprietà di un locale adibito a garage motocicli, posto al piano seminterrato di un fabbricato residenziale composto da dodici alloggi ubicato nel Comune di Massa (MS- Via Poggioletto n°47, dotato di terreno pertinenziale destinato a spazi di manovra e parcheggi, libero da persone e cose, così catastalmente identificabile:

Foglio 97 Mappale 750 SUB. 6 Categoria C/6 Rendita Euro

56,40

#### **Descrizione del bene**

L'immobile consiste in un piccolo locale adibito a garage per motocicli posto al piano seminterrato di un condominio residenziale, a cui vi si accede dall'interno del condominio attraverso il vano scala corredato di ascensore e dall'area condominiale esterna mediante una rampa carrabile posta sul lato sud-ovest del fabbricato.

Il locale è realizzato con pareti perimetrali in muratura con altezza utile interna di mt 2,50 e rifinito con intonaco civile tinteggiato, pavimentazione in gres, zoccolino in marmo bianco Carrara e porta d'ingresso in lamiera zincata. E' presente solo l'impianto elettrico. Dall'esame visivo da parte dei periti incaricati della stima non sono emersi apprezzati particolari inconvenienti, a parte il



normale grado di usura, quindi l'immobile nel suo insieme si può definire in buone condizioni e consono all'uso a cui è destinato così come non sono emerse variazioni dal raffronto dagli stessi effettuato tra i rilievi e la planimetria catastale.

### Referenze e conformità catastale

Di seguito sono riportati i dati sommari dell'unità immobiliare oggetto del presente Lotto, rimandando alle visure ed alle planimetrie catastali allegata alla perizia di stima depositate agli atti un più preciso e dettagliato riscontro.

Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Massa e Carrara - Servizi Catastali  
Comune di Massa (MS), Catasto Fabbricati:

Natura	Foglio	Map p.	Sub.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Garage e motocicli	97	750	6	C/6	8	14 mq	Totale: 18 mq	€ 56,40

### Confini

L'immobile confina partendo da nord e proseguendo in senso orario, con: spazio di transito e manovra al sub. 2, garage al sub. 5, terrapieno in proiezione al soprastante p.t. sub.21, garage al sub. 7, salvo se altri.

### Provenienza

Proprietario dell'immobile ad oggi risulta essere la

, in forza di Atto di compravendita - a rogito di Notaio Anna Maria Carozzi in Carrara (MS) in data 22/12/2000, al Rep. n. 30916; trascritto a Massa Carrara in data 22/01/2001, ai Reg. Gen. n. 316.1/2000 (allegato n. 34).

### Condizioni della vendita

La vendita telematica avrà luogo con modalità sincrona presso le stanze del Tribunale di Massa, P.za De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1, dinanzi al Curatore, tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), alle seguenti condizioni:

### LOTTO 4):



**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 2.025,00**

**OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA):**

**EURO 1.518,75**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 1.000,00**

**Per il suddetto immobile si evidenzia quanto segue:**

- per la conformità urbanistica e catastale si fa riferimento alla perizia di stima ed alle relative integrazioni redatte dai periti incaricati, Arch. Luca Martini e Geom. Stefano Giangrandi, depositate agli atti della procedura;
- che l'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli come analiticamente indicate nella citata relazione di stima;
- che non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili;
- che la descrizione dell'immobile e dei beni mobili nello stesso contenuti deve intendersi come riferita al momento di stesura della Perizia estimativa redatta;
- che l'immobile oggetto di vendita è da ritenersi libero da persone e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

#### **APPLICABILI AI LOTTI 1), 2), 3) E 4)**

- la vendita avrà luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- la vendita è a corpo e non a misura. Qualsivoglia 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.

-i beni in vendita sono gravati da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che tali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura degli aggiudicatari.

-non viene fornita 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 dei soggetti aggiudicatari.

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA**

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

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

REFERENTI DELLA PROCEDURA: **Rag. Massimo Bellavigna**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

La vendita sincrona telematica avverrà dinanzi al Curatore e dovrà tenersi presso il Tribunale di Massa, Piazza A. De Gasperi n°1, sala udienze civili, piano 1° (Palazzo di Giustizia) o altra disponibile nel giorno e nell'ora che saranno indicati direttamente nell'avviso di vendita ed individuati in base al



calendario delle vendite in uso presso il Tribunale.

Il prezzo base d'asta, come sopra indicato per ciascun Lotto, è stato determinato tenuto conto delle relazioni di stima redatte dai periti incaricati delle stime, Arch. Luca Martini e Geom. Stefano Giangrandi e le offerte "cosiddette ammissibili" dovranno essere di importo almeno pari al 90% del prezzo base d'asta determinato per i Lotti numero 1 e 2 e di importo almeno pari al 75% del prezzo base d'asta determinato per i Lotti numero 3 e 4.

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 (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](http://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 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**).

### **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 cpc.

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 cpc 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. In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, (cioè a mezzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art 13 del D.M 21/15) sarà concretamente operativa.

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"). A questo punto, il modulo web "Offerta Telematica" elabora i dati inseriti dal presentatore e salva l'offerta,



temporaneamente, in un'area riservata.

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](mailto: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 o visura camerale 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 cui si presenta la domanda;
- 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 (come sopra determinata per ciascun Lotto);
- il termine per il versamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale). 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 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. 32/2015 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. 32/2015);
- 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 e del presentatore;
- 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; copia del documento di identità e copia del codice fiscale del legale rappresentante; -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 come specificato in precedenza;

-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](http://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 da parte dell'autorità competente);

-l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 cpc.

### **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, con riferimento ai Lotti 1) e 2) e ad una somma pari ad almeno il venti per cento (20%) del prezzo offerto con riferimento ai lotti 3) e 4)**, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato a **“TRIBUNALE DI MASSA R.F. 45/2019 FALLIMENTO SANTORO**



**COSTRUZIONI SRL”, IBAN: IT82U0872649840000000838165**, acceso presso la banca BVLG Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto. Il bonifico, con causale **“FALLIMENTO SANTORO COSTRUZIONI SRL – R.F. 45/2019 CAUZIONE”**, dovrà essere effettuato a cura dell’offerente in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta; in particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il Curatore non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura **l’offerta sarà considerata inammissibile**. In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente solo a seguito dell’autorizzazione del Giudice Delegato. La curatela si impegna a presentare la relativa richiesta di autorizzazione nel termine di giorni cinque dalla conclusione dell’asta ma potrà procedere con la restituzione della cauzione solo dopo che il Giudice Delegato avrà autorizzato il relativo prelievo dal conto corrente della procedura concorsuale.

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 effettuati tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica indicati nell’avviso di vendita.

-La partecipazione degli offerenti all’udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://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**

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida il bene sarà aggiudicato all'offerente, anche in caso di mancata connessione da parte dello stesso.

### **IN IPOTESI DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**

-il Curatore procederà 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 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;

-le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno;

-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 del Curatore e di tutti gli offerenti;

-ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

-l'aumento minimo del rilancio dovrà essere pari ad **Euro 5.000,00, con riferimento ai Lotti 1) e 2)**; pari ad **Euro 3.000,00, con riferimento al Lotto 3)** e pari ad **Euro 1.000,00 con riferimento al Lotto 4)**;

-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, il Curatore procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla



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, altresì, di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo del prezzo.
4. A parità, altresì, 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, il Curatore fallimentare procederà ad effettuare nuovi esperimenti di vendita entro 120 gg. (o nella prima data disponibile successiva a tale termine in funzione del calendario delle vendite in uso presso il Tribunale di Massa) dalla data dell'asta andata deserta, previa determinazione di un prezzo base d'asta di volta in volta inferiore, del 5% rispetto a quello precedente, con riferimento ai Lotti 1) e 2); inferiore del 10% rispetto a quello precedente per il Lotto 3) ed inferiore del 25% rispetto a quello precedente per il Lotto 4).

Nel caso in cui siano proposte offerte di acquisto cauzionate che per qualsivoglia motivo risultino tutte non ammissibili (sia che l'esclusione sia stata decretata a livello Ministeriale o che sia stata disposta dal Curatore) o che la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, il Curatore fallimentare procederà ad effettuare nuovi esperimenti di vendita entro 120 gg. (o nella prima data disponibile successiva a tale termine in funzione del calendario delle vendite in uso presso il Tribunale di Massa) dalla data dell'asta mantenendo fermo il prezzo base d'asta precedente; quanto appena descritto vale anche nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda a dar corso al saldo prezzo e delle spese.

**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 dal Curatore [f45.2019massa@pecfallimenti.it](mailto:f45.2019massa@pecfallimenti.it);

-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 intestato alla procedura il residuo del prezzo (detratto di quanto già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta e in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato 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 (termine soggetto a sospensione feriale), con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico, oppure potrà consegnare al Curatore un assegno circolare non trasferibile intestato a **“FALLIMENTO SANTORO COSTRUZIONI SRL SRL - R.F. 45/2019”** direttamente in sede di stipula di atto notarile.

Come previsto dall'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di effettuare il pagamento del saldo prezzo tramite un contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tale ultimo caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente



dall'istituto di credito mutuante nelle stesse modalità di cui sopra (bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile).

Nello stesso termine (soggetto a sospensione feriale) 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'IVA, se dovuta, dovrà essere versata al curatore con le stesse modalità del saldo prezzo, mentre le modalità di versamento/pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie da versare per rendere possibile il trasferimento del bene dovranno essere concordate direttamente con il Notaio. L'atto di compravendita verrà stipulato a cura di Notaio scelto dall'aggiudicatario nella Provincia di Massa Carrara ed in accordo con il Curatore fallimentare e dovrà essere firmato sempre nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Rimangono a carico dell'aggiudicatario gli onorari notarili ed oneri connessi. Se il versamento del saldo prezzo e delle spese – imposte di registro, ipotecarie e catastali – non viene effettuato nel termine stabilito l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa e il Curatore procederà 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 dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. Il Curatore provvederà 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.

### **CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI**

La cancellazione/restrizione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli verrà autorizzata dal Giudice Delegato dopo il saldo del prezzo ai sensi dell'art. 108, comma 2 L.F, previa istanza da presentarsi a cura del Curatore Fallimentare che dovrà farsi inviare dal Notaio l'elenco dettagliato degli annotamenti pregiudizievoli. Non saranno comunque oggetto di cancellazione, salvo modifiche alle istruzioni impartite ai curatori, commissari e liquidatori, quelle che





hanno ad oggetto la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo, delle domande giudiziali e di ogni altro gravame per il quale il Giudice Delegato riterrà di non poter autorizzare la cancellazione. La presentazione della domanda di cancellazione degli annotamenti e i relativi atti di richiesta da presentare all'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare, sono di competenza e ad esclusivo carico del soggetto aggiudicatario (il Curatore provvederà unicamente ad inviare all'aggiudicatario la copia conforme del provvedimento del Giudice che autorizza la cancellazione dei gravami). Le spese per la cancellazione dei gravami pregiudizievoli e quelle relative alla presentazione della richiesta di cancellazione ai competenti uffici, sono a carico dell'aggiudicatario.

#### **DOCUMENTAZIONE DA RIMETTERE AL CURATORE A CURA DEL NOTAIO**

Il notaio dovrà rimettere al Curatore copia dell'atto notarile di trasferimento con le annotazioni dell'avvenuta registrazione presso l'Agenzia delle Entrate e presso la ex Conservatoria dei Registri nonché copia degli annotamenti pregiudizievoli.

#### **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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi servizi correlati [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e sulla relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it);

-sui quotidiani "Il Sole 24 ore" (ma per questo solo per i beni con valore di stima/base di asta superiore ad euro 50.000,00) "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](http://www.canaleaste.it) e servizio “Gestionale Aste” con inserimento degli avvisi di vendita sui portali internet immobiliari privati.

Tutti gli adempimenti pubblicitari, compresa la pubblicazione sul Portale Vendite Pubbliche, saranno curati dalla società EDISERVICE S.r.l., con sede in Rovigo, Via Verdi n° 2 (Tel: 0425/460355, Fax: 0425/461490, Mail: [info.massa@ediservicesrl.it](mailto:info.massa@ediservicesrl.it)) e contatto diretto presso il Tribunale di Massa – referente Sig.ra Francesca Carmassi.

-che la richiesta di visionare il bene immobile nonché maggiori notizie ed informazioni, potranno essere assunte rivolgendosi a mezzo mail al Curatore Fallimentare, Rag. Massimo Bellavigna, utilizzando i seguenti recapiti: [studiobellavigna@gmail.com](mailto:studiobellavigna@gmail.com) e [massimo.bellavigna@pec.commercialisti.it](mailto:massimo.bellavigna@pec.commercialisti.it)).

#### **ULTERIORI AVVERTENZE**

-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;

-Il Curatore Fallimentare dovrà eseguire le notifiche di cui all'art. 107, comma 3, L.F., di ogni avviso di vendita;

-Al termine della vendita, anche in caso di asta deserta, il Curatore depositerà tutta la documentazione afferente ogni singolo esperimento di vendita (es. verbale, giustificativi pubblicità, ecc.), ai sensi dell'art. 107, comma 5 L.F.;

-Nella vendita troveranno applicazione gli art. 107 L.F, comma 4 e 108 L.F., comma 1; in relazione al primo articolo il Curatore dovrà precisare nell'avviso di vendita se intenderà usufruire oppure no del potere a lui riconosciuto in base al predetto articolo e in caso affermativo dovrà regolamentare le modalità di applicazione dello stesso direttamente nell'avviso di vendita; in base al secondo il Giudice Delegato può sospendere la vendita su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di ogni altro interessato qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o qualora entro 10 gg. dal deposito di cui all'art. 107, comma 5, L.F., su istanza degli stessi soggetti, emerga che il prezzo offerto sia



notevolmente inferiore a quello giusto;

-In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita all'aggiudicatario spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato;

-Con la partecipazione all'asta l'aggiudicatario rinuncia ad avanzare richieste di risarcimento danni, indennizzo e simili, a qualsiasi titolo e per qualsivoglia motivazione;

-Ad esclusive spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo presenti sui beni oggetto di vendita al momento della consegna;

-Nell'avviso di vendita il curatore fallimentare dovrà precisare che:

-non si presta garanzia per la conformità e il funzionamento degli impianti ove esistenti a servizio degli immobili sopra descritti a prescindere dall'eventuale certificazione energetica se presente;

-non viene data nessuna garanzia in relazione alla conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi;

-la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, anche con riferimento alla situazione urbanistica, con le servitù attive e passive, a corpo e non a misura, e come meglio descritto nelle perizie di stima agli atti; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

-la regolarizzazione urbanistica degli immobili, se ed in quanto possibile, o la rimessa in pristino di quanto non regolarizzabile, rimane a totale carico e spese dell'aggiudicatario, il quale manleva la parte cedente e la procedura da qualsiasi responsabilità anche per il caso in cui la regolarizzazione urbanistica non fosse possibile e dovesse effettuare a sua cura e spese la rimessa in pristino;

-per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato dall'art. 46 del



D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg. dall'emissione dell'atto di trasferimento;

-la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a mero titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia e nel bando di vendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

-tutte le spese necessarie per rendere possibile il trasferimento dei beni sono a carico dell'aggiudicatario.

-La partecipazione alla vendita implica:

- •la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- •l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella presente ordinanza;
- •la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica. Se tale documentazione fosse richiesta dal Notaio le relative spese saranno comunque a carico dell'aggiudicatario.

Si fa, inoltre, presente che presso il Tribunale di Massa è attivo un gruppo di assistenza tecnica "Gruppo Edicom" presso cui reperire informazioni per la compilazione della domanda di partecipazione all'asta (tel. 0585/488132 – solo al mattino, il lunedì e venerdì ed al pomeriggio nei giorni di martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 15 alle ore 17).

**Il Giudice Delegato *Dott. Alessandro Pellegri***

