

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA

## SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N. 12/2017: [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pellegrini

Curatore: Dott. Marco Lavaggi

\*\*\*\*\*

### INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE

Il sottoscritto Dott. Marco Lavaggi, con studio in Carrara (MS) fraz. Marina, via Ingolstadt, 12 (tel. 0585788143; fax 0585/774231; mail: [marcolavaggi@studioelabor.it](mailto:marcolavaggi@studioelabor.it); pec: [marcopio.lavaggi@pec.commercialisti.it](mailto:marcopio.lavaggi@pec.commercialisti.it), nella sua qualità di Curatore del Fallimento [REDACTED] (R.F. 12/2017) dichiarato con sentenza del Tribunale di Massa in data 04.04.2017

### RENDE NOTO

Che è pervenuta un'offerta di complessivi **Euro 91.500,00** (oltre spese, oneri e imposte richieste dalla legge per il trasferimento della proprietà) per l'acquisto dei seguenti beni immobili siti nel comune di Carrara:

#### **LOTTO 3 (come identificato nella perizia di stima redatta dall'arch. Marco Bondielli):**

- **Diritto della piena proprietà su appartamento facente parte del complesso immobiliare denominato "Le Magnolie" ubicato in Comune di Carrara Via Antonio Bertoloni n. 32/Bis, identificato dall'interno 16A, posto al piano secondo e sottotetto o terzo, composto soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno e terrazza al piano secondo, da ambiente destinato locale di sgombero, ripostiglio e terrazza al piano sottotetto o terzo, con annessa cantina al piano interrato e posto auto scoperto, il tutto censito al catasto fabbricati al foglio 97 mappale 864:**
  - **subalterno 91, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, rendita catastale € 364,10;**
  - **subalterno 60, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita catastale € 35,58.**

**L'immobile è libero.**

Le caratteristiche dei beni in questione sono descritte nella perizia di stima redatta dall'arch. Marco Bondielli disponibile per la consultazione sul sito internet relativo al presente invito nonché presso lo Studio del Curatore, che rimane a disposizione per fornire ogni chiarimento e dettaglio in merito.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Eventuali interessati all'acquisto dovranno depositare, in busta chiusa, **presso lo studio del**

**dott. Marco Lavaggi, in via Ingolstadt, 12 a Marina di Carrara, entro le ore 12,30 del giorno venerdì 21 settembre 2018,** previo appuntamento telefonico, le loro offerte irrevocabili di acquisto, **migliorative di almeno Euro 2.000,00**, cauzionandole con assegno circolare intestato al fallimento per il 10% dell'importo offerto.

Le offerte migliorative dovranno essere presentate in busta chiusa (sulla quale verranno apposte le indicazioni di cui all'art. 571 u.c. c.p.c.),

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire, per l'acquisto del compendio immobiliare e dei beni mobili posti in vendita, personalmente o, nel caso non intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile e tale procuratore parteciperà alla vendita "per persona da nominare";

Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto dovranno essere effettuate mediante una 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 (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), 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 ed in nome di una società, dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. aggiornato 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) dei beni per il quale è stata proposta l'offerta;
- L'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore a Euro 93.500,00** (corrispondente all'aumento di Euro 2.000,00 dell'importo base dell'offerta di Euro 91.500,00), a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- L'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima e della relazione integrativa redatte dall'arch. Marco Bondielli dei beni immobili posti in vendita e per i quali si propone l'offerta;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione e di accettare, senza riserva alcuna, le norme e condizioni tutte riportate nel presente avviso nonché dei documenti ivi richiamati.
- il termine ed il modo di versamento del saldo del prezzo, che il Curatore provvederà a

depositare presso il conto corrente intestato alla procedura nonché degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine (soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve. Tale circostanza sarà valutata dal Curatore o dal Giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.

- All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Fall. [REDACTED] (R.F. 12/2017)" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. E' possibile versare anche una cauzione più alta. Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.
- Nel caso di uno o più offerenti lo scrivente Curatore fisserà una gara presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1, aula udienze civili, o altra disponibile, con la partecipazione dell'attuale offerente, per il giorno Lunedì 24 Settembre 2018, ore 09,30 avente come prezzo base l'offerta più elevata con rilanci minimi di Euro 3.000,00.
- Nel caso in cui non pervenga alcuna offerta migliorativa, nella medesima sede alla medesima data ed ora, alla presenza dell'attuale offerente, verrà redatto verbale di aggiudicazione a favore dello stesso attuale offerente.
- L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.
- Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel luogo, giorno e all'ora sopra indicati; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente non potrà essere inferiore all'importo sopra indicato e pari a Euro 3.000,00. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al migliore offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta).
- L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva pena la decadenza

dell'aggiudicazione stessa con incameramento dell'importo versato a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. Nello stesso termine dovranno essere versate le spese. Nel momento del versamento del saldo prezzo e delle spese sarà formalizzato anche l'atto di trasferimento dei beni oggetto della vendita. Il versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Fall. [REDACTED] (R.F. 12/2017)".

- Ai sensi dell'art. 108, co. 1 L.F., il Giudice Delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, può sospendere le operazioni di vendita, previo parere dello stesso Comitato dei creditori, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o, su istanza degli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'art. 107 L.F., impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.
- Sarà cura del Curatore richiedere al Giudice Delegato l'emanazione del decreto di cancellazione, ex art. 108, comma 2 L.F., delle formalità pregiudizievoli relative ai beni oggetto dell'offerta.
- L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari e delle spese conseguenti all'assegnazione e all'acquisto del bene e alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli; il relativo importo sarà comunicato dal Curatore successivamente all'aggiudicazione e il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il termine fissato per il saldo del prezzo mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Fall. [REDACTED] (R.F. 12/2017)".
- L'atto di compravendita del compendio immobiliare verrà stipulato a cura di Notaio scelto dall'aggiudicatario in accordo con il Curatore. Rimangono a carico dell'aggiudicatario gli onorari notarili e oneri connessi.
- Subito dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara la cauzione è immediatamente restituita a coloro che non si saranno resi aggiudicatari, salvo che li stessi non abbiano ommesso di partecipare all'incanto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documento o giustificato motivo.
- In caso di In caso di offerta per persona da nominare, ovvero sia nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Curatore, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

#### CONDIZIONI DI VENDITA

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- 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 come integrato e modificato dall'art. 46 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;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura della procedura;
- se occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del Curatore;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- **Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo migliori descrizioni e più esatti confini** come da relazione tecnica in atti e suoi supplementi e/o allegati a firma dell'esperto arch. Marco Bondielli alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, e salvo eventuale condono edilizio e disponibili per la consultazione sul sito internet: [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it) - [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

\*\*\*\*\*

Ai sensi dell'art. 107 L.F., il curatore fallimentare darà notizia delle condizioni, modalità e prezzo della vendita ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, ed informerà degli esiti della stessa il Giudice Delegato e il Comitato dei creditori depositando in cancelleria la relativa documentazione.

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., al presente avviso, unitamente alla perizia di stima, dovrà

essere data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, sul Portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata “Portale delle vendite pubbliche”, nonché 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 relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it) .

Del presente avviso dovrà, altresì, essere data pubblica notizia almeno quarantacinque giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte sui quotidiani: “La Nazione ed. Massa Carrara” nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa; “Il Sole 24 ore pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa; free press “Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa; free press “Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia”.

Al fine di garantire maggiore informazione, l’avviso sarà pubblicizzato attraverso il servizio “Gestionale Aste”, con inserimento dell’avviso di vendita sui principali portali Internet immobiliari privati, e scheda informativa sarà pubblicata su “Canale Aste” – web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it).

Maggiori notizie ed informazioni potranno essere assunte presso lo Studio del Curatore, Dott. Lavaggi Marco, sito in Marina di Carrara, via Ingolstadt, n. 12 (tel. 0585784796; fax 0585774231); e-mail: [marcolavaggi@studioelabor.it](mailto:marcolavaggi@studioelabor.it); pec: [marcopio.lavaggi@pec.commercialisti.it](mailto:marcopio.lavaggi@pec.commercialisti.it)).

Marina di Carrara, 31/05/2018

Il Curatore  
Dott. Marco Lavaggi