



## TRIBUNALE DI MASSA

Sezione Fallimentare

### AVVISO DI VENDITA

#### Concordato Preventivo n. 6/2014

**Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pellegri**

**Commissario Giudiziale: Prof. Dott. Stefano Garzella**

**Liquidatore Giudiziale: Dott. Federico Santangeletta**

\*\*\*\*

Il sottoscritto Dott. Federico Santangeletta, Liquidatore Giudiziale nella procedura in epigrafe, con studio in Massa, Via San G.B. La Salle, 33, visti gli artt. 570 e seguenti del c.p.c. così come autorizzato dagli organi della procedura,

#### AVVISA

Chiunque vi abbia interesse (eccetto il debitore) che il giorno **12/10/2018 alle ore 8:30** avrà luogo presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1°, aula delle udienze civili (oppure, in caso di indisponibilità, altra aula da individuarsi nella stessa mattina), la **VENDITA SENZA INCANTO** ai sensi dell'articolo 570 e ss. c.p.c., in tre lotti, dei seguenti beni immobili, di proprietà della società concordataria:

#### **LOTTO 1**

**Prezzo base: € 1.080.000,00**

**Offerta minima ammissibile: € 810.000,00 (pari al 75% del prezzo base d'asta).**

Diritto: Diritto della piena proprietà.

Oggetto: **compendio aziendale**, costituito da una porzione di fabbricato ad uso uffici (essendo il rimanente di proprietà del Comune di Carrara), **sito nel Comune di Carrara (MS), Località Avenza, Via Giovan Pietro n. 2.**

La proprietà comprende l'intera porzione del fabbricato lato La Spezia, sviluppata su quattro piani fuori terra, oltre ad uno interrato, ed il piano primo e secondo della porzione di fabbricato lato Viareggio. Le unità immobiliari in esame risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Massa Carrara, Servizi Catastali del Comune di Carrara (MS), Catasto Fabbricati:

- al Foglio 81, mappale 346, subalterno 2, zona censuaria 1, categoria B/4, classe 6, consistenza 2.852 mc,

superficie catastale 703 mq, Rendita Catastale Euro 4.124,22;

- al Foglio 81, mappale 346, subalterno 5, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 121 mq, Rendita Catastale Euro 1.812,76;

- al Foglio 81, mappale 346, subalterno 6, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 5, consistenza 8 vani, superficie catastale 232 mq, Rendita Catastale Euro 3.222,69.

Il compendio immobiliare costituisce parte di un corpo di fabbrica avente quattro piani fuori terra oltre un piano interrato, caratterizzato da una intelaiatura di campate in cemento armato identiche per concezione e consistenza. In corrispondenza dei piani interrato, terra e primo, il fabbricato è costituito da due corpi separati, divisi tra loro da un ampio passaggio carrabile. All'altezza del secondo piano le due porzioni di fabbricato si uniscono a formare un'unica sagoma lineare, sempre mantenendo una loro separazione interna. L'immobile dispone di più accessi pedonali ubicati sia su Via Giovan Pietro sia nella corte posta sul retro del fabbricato, lato monti, in corrispondenza del parcheggio pubblico; tali ingressi conducono direttamente agli uffici a piano terra ed ai vani scala ed ascensore di collegamento con i piani superiori.

Al momento della stesura della perizia di stima redatta dal C.T.U., Arch. Luca Martini, la porzione di fabbricato lato La Spezia (subalterno 2) risultava adibita ad uffici, mentre i subalterni 5 e 6 nella porzione lato Viareggio risultavano inutilizzati dalla proprietà e di fatto nel possesso del comune di Carrara, mentre ad oggi l'intero compendio risulta non utilizzato e libero da persone.

Per un maggiore dettaglio, come riportato anche in perizia originaria e successive integrazioni, dal C.T.U., Arch. Luca Martini, si fornisce la descrizione dei singoli subalterni costituenti l'intero lotto n. 1:

- **Subalterno n. 2:** trattasi dell'intera porzione di fabbricato lato La Spezia, sviluppata su quattro piani fuori terra oltre ad uno interrato. Il **piano interrato** attualmente inutilizzato e precedentemente adibito ad archivio, ha una superficie lorda di circa 169 mq ed un'altezza interna pari a circa 2.40 mt. Al suo interno è suddiviso in cinque locali magazzino rifiniti al grezzo, accessibili da un vano scala posto sul lato Viareggio, ed un piccolo disimpegno. Attualmente l'intero piano appare in cattivo stato di conservazione e manutenzione. Il **piano terra**, di superficie lorda pari a circa 158,80 mq e altezza interna variabile compresa tra 2,93 mt e 3,65 mt circa, risulta costituito da due locali ad uso ufficio con accesso indipendente da Via Giovan Pietro, da una portineria e un vano scala accessibili da un terzo ingresso posto su Via Giovan Pietro ed uno sul retro, ed infine da due locali ad uso magazzino accessibili dal retro. A servizio dell'ufficio verso La Spezia è presente un piccolo bagno con annesso antibagno (lo stesso è direttamente collegato con il piano superiore mediante un vano scala di servizio posto lato monti). Il **primo piano**, di superficie lorda pari a circa 158,80 mq ed altezza interna di 2,97 mt, accessibile sia dal vano scala principale (lato Viareggio) che da quello secondario lato (La spezia), è costituito da un lungo corridoio rettilineo sul quale si affacciano i locali ad uso ufficio (tre lato Via Giovan Pietro e due lato monti), un locale CED ed un bagno. Il **secondo piano**, di superficie lorda pari a circa 156,50 mq e altezza interna di 2,97 mt, accessibile dal vano scala principale, è anch'esso costituito da un lungo corridoio rettilineo lungo il quale sono distribuiti i locali ad uso ufficio ed i servizi igienici con antibagno. Il **terzo piano**, di superficie lorda pari a 186,70 mq e altezza interna di 2,97 mt circa, accessibile dal vano scala principale posto a lato Viareggio, è costituito come i

precedenti, da un corridoio centrale suddiviso in due parti, lungo il quale si affacciano tre locali ad uso ufficio, un'ampia sala riunioni, un ripostiglio ed un disimpegno che conduce a due bagni, ed infine, lato Viareggio, due locali adibiti ad archivio con un piccolo locale centralino.

I piani fuori terra sono dotati di impianto elettrico, prevalentemente sottotraccia, di impianto idrico e termico centralizzato di tipo tradizionale con radiatori e caldaia alimentata a gas metano, integrato in parte da un impianto di climatizzazione caldo freddo. Il piano interrato è dotato di impianto elettrico fuori traccia. Per quanto riguarda gli impianti a servizio dell'immobile non sono stati reperiti i certificati di conformità previsti dalle vigenti normative.

- **Subalterno 5**: tale unità immobiliare corrisponde al **piano primo** della porzione di fabbricato lato Viareggio ed ha una superficie lorda di circa 122,00 mq ed un'altezza interna pari a circa 2,97 mt. L'immobile, che risulta inutilizzato ed in evidente stato di degrado, è composto da un ingresso con vano ascensore, tre ampi locali, un ripostiglio e due servizi igienici con annesso antibagno, il tutto distribuito lungo un corridoio posto nella mezzeria del piano.

- **Subalterno 6**: l'immobile corrisponde al **secondo piano** della porzione di fabbricato lato Viareggio, ha una superficie lorda di circa 215 mq ed un'altezza interna pari a circa 2,97 mt ed è costituito da sei ampi locali (quattro lato La Spezia e due lato Viareggio) separati da un ampio ingresso con vano ascensore, il tutto distribuito lungo un corridoio posto nella mezzeria del piano. Risultano, inoltre, presenti anche un ripostiglio e due servizi igienici con annesso antibagno.

I piani di cui al Sub. 5 e 6 sono dotati di impianto elettrico, prevalentemente sottotraccia, di impianto idrico e termico centralizzato di tipo tradizionale con radiatori e caldaia alimentata a gas metano ubicata in apposito locale esterno.

A differenza della porzione di fabbricato lato La Spezia (subalterno 2), i piani di cui ai subalterni 5 e 6 sono serviti oltre che dal vano scala anche da un ascensore e presentano un mediocre stato di conservazione.

**CONFINI**: L'intero lotto n. 1 confina con Via Giovan Pietro lato mare, con il mappale 314 (parcheggio pubblico) lato monti e lato La Spezia (nord-ovest), con il mappale 379 lato Viareggio (sud-est), salvo se altri.

#### **CONFORMITA' URBANISTICA:**

Come riportato dal C.T.U., Arch. Luca Martini, per l'immobile in esame è stato rinvenuto solamente il permesso di costruire n. 283 del 12/12/1967 relativo al progetto di sopraelevazione del fabbricato sede dell'A.C.S.P.M. (azienda carrarese servizi pubblici municipali). Non essendo stato possibile rintracciare l'atto con cui è stato realizzato il fabbricato in questione, si presume che il permesso di costruzione n. 283 per la sopraelevazione sopra menzionata, sia stato rilasciato dal Comune di Carrara in virtù di uno stato preesistente legittimo. E', inoltre, stata presentata in data 18/01/2013 prot. 3193 una "comunicazione interventi di manutenzione straordinaria art. 80, comma 2, lettera a) Legge Regione Toscana n. 1/2005" che riguardava la riqualificazione dei pluviali e il ripristino di alcune porzioni di cemento faccia vista e di alcune porzioni di intonaco esterno. Ad integrazione di quanto sopra, il C.T.U., Arch. Martini, nel proprio elaborato del 12.12.2017, ha precisato che, è stato possibile

reperire l'atto del Notaio stipulato nell'anno 2003 con cui gli immobili sono pervenuti alla società concordataria; tuttavia, verosimilmente, il complesso edilizio fu edificato direttamente dal Comune di Carrara. Infatti, come si evince nel Permesso di Costruzione n. 283 del 1967, il Comune di Carrara, nella persona del Sindaco, risultava essere l'intestatario dell'autorizzazione ad edificare, ovvero autorizzato ad effettuare la "sopraelevazione del fabbricato sede dell'A.C.S.P.M.".

Dal confronto tra lo stato di fatto degli immobili e l'ultimo atto urbanistico riportante la consistenza dell'immobile (*permesso di costruire n. 283 del 12/12/1967 relativo alla sopraelevazione del fabbricato sede dell'A.C.S.P.M.*), il C.T.U. ha, poi, riscontrato che il piano oggetto della sopraelevazione non è mai stato realizzato.

L'intero suddetto lotto risulta libero da persone.

## **LOTTO 2**

**Prezzo base: € 272.250,00**

**Offerta minima ammissibile: € 204.188,00 (pari al 75% del prezzo base d'asta).**

Diritto: piena proprietà superficiaria (diritto di superficie).

Oggetto: immobile sito nel Comune di Aulla (MS), Piazza Pietro Nenni/Piazza Antonio Gramsci, costituito da un fabbricato in parte ad uso uffici ed in parte ad uso commerciale. Tale immobile sorge su di un terreno di proprietà del Comune di Aulla, di cui la società concordataria è titolare del diritto di superficie fino al **22.03.2100**.

Il compendio aziendale, a seguito della presentazione di un aggiornamento catastale da parte del C.T.U., risulta attualmente censito (come riportato dal C.T.U. nella perizia integrativa datata 12.12.2017), presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Massa Carrara, Servizi Catastali del Comune di Aulla (MS), Catasto Fabbricati:

- al Foglio 22, mappale 1370, subalterno 3, categoria C/1, classe 9, consistenza 122 mq, superficie catastale 124 mq, Rendita Catastale Euro 2.791,24;
- al Foglio 22, mappale 1370, subalterno 4, categoria A/10, Classe U, vani 2,5, superficie catastale 30 mq, Rendita Catastale Euro 710,13;
- al Foglio 22, mappale 1370, subalterno 5, Bene comune non censibile (portico);
- al Foglio 22, mappale 1370, subalterno 6, Bene comune non censibile (corte).

Infatti, come riportato nel proprio elaborato, il C.T.U., Arch. Luca Martini evidenziava come, da ricerche effettuate presso l'ufficio provinciale di Massa Carrara dei servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate, era emerso che la planimetria catastale, prot. n. MS00981 del 01/12/2003, che faceva riferimento ad un'unica unità immobiliare, fosse stata dichiarata inidonea a seguito del sopralluogo da parte dell'Agenzia sopra citata che aveva rilevato due unità immobiliari anziché una e che, pertanto, si rendeva necessaria la presentazione di nuove planimetrie. Tale pratica è stata eseguita dal C.T.U. ed ha portato alla soppressione dei subalterni 1 e 2 ed alla contestuale creazione dei subalterni 3, 4, 5 e 6 come sopra meglio specificati.

Il compendio immobiliare comprende un fabbricato a pianta regolare sviluppato su unico piano fuori terra, della superficie lorda di circa 179,00 mq con un porticato, lungo tutto il perimetro di superficie lorda pari a 148,00 mq, che, nella porzione posteriore, è delimitato con rete in ferro zincato. Tale immobile, destinato in parte ad uffici ed

in parte ad area ristoro, con bar, cucina e servizi, sorge su una corte adibita a parcheggio di proprietà del Comune. L'edificio versa attualmente in condizioni di degrado ed abbandono e necessita di opere di risanamento.

Al suo interno il fabbricato è suddiviso in due unità mediante una parete in cartongesso: la prima, a nord, ospita due locali ad uso ufficio con servizio igienico, nella seconda, a sud, sono presenti un'area bar/ristoro dotata di un'ampia sala, una cucina con annesso vano dispensa, un locale spogliatoio con bagno riservati al personale e servizi igienici. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed impianto idraulico. L'impianto termico in parte è di tipo tradizionale ed in parte è costituito da un sistema di climatizzazione caldo freddo. Per quanto riguarda gli impianti a servizio dell'immobile non sono stati reperiti i certificati di conformità previsti dalle vigenti normative.

**CONFINI:** L'intero lotto n. 2 (mappale 1370) confina su tutti i lati con il mappale 1192, di proprietà del Comune di Aulla, salvo se altri.

#### **CONFORMITA' URBANISTICA:**

Come riportato dal C.T.U., Arch. Luca Martini, l'immobile è stato costruito dalla società concordataria su di un terreno di proprietà del Comune di Aulla; relativamente a detto terreno la società concordataria è titolare del diritto di superficie fino al 22.03.2100. Il diritto di superficie è stato a suo tempo costituito sul terreno identificato all'N.C.T. Foglio 22, mappale 1336, successivamente soppresso e sostituito dall'attuale mappale 1370. In merito a detto terreno vi è da evidenziare come, a seguito di richiesta presentata in data 03.09.2011 da parte della società concordataria, il Comune di Aulla (Protocollo 0015305 del 29.09.2011), dichiarava che *“per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà dell'immobile sito in Aulla Piazza Nenni distinto all'N.C.E.U. con il Foglio n. 22 mappali n. 1370, ai sensi di quanto stabilito dalla Giunta Comunale con delibere n. 125/2010 e 158/2010, codesta società dovrà provvedere al versamento del corrispettivo di Euro 9.146,03 ... oltre alle spese per la stipula della convenzione”*.

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 47/2000 del 27.07.2000 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 30/2001 del 07.06.2001. Successivamente, per la divisione interna dell'immobile, è stata presentata la DIA n. 672/03.

Il C.T.U. segnala che dal confronto tra lo stato di fatto e l'ultimo atto urbanistico (DIA 672/03), la parete relativa alla divisione interna dell'immobile risulta avere un'altezza di mt 3,00 anziché di mt 2,00 come rappresentato nei grafici allegati alla suddetta DIA; pertanto si renderà necessario presentare una sanatoria al riguardo.

Il suddetto lotto risulta libero da persone.

#### **LOTTO 3**

**Prezzo base: € 140.250,00**

**Offerta minima ammissibile: € 105.188,00 (pari al 75% del prezzo base d'asta).**

Diritto: Diritto della piena proprietà.

Oggetto: **compendio immobiliare sito nel Comune di Pontremoli (MS), località Novoleto**, costituito da un

fabbricato rurale ed alcuni terreni circostanti, di diversa natura e consistenza. Come precisato dal C.T.U. Arch. Luca Martini, poiché il Fabbricato rurale, identificato con il Mappale 38, nonostante l'obbligo imposto dalla normativa vigente, non risultava dichiarato al Catasto Fabbricati, si è reso necessario procedere alla regolarizzazione mediante la presentazione di tipo mappale, elaborato planimetrico e censimento al catasto urbano come Unità Collabente. Pertanto, a seguito dell'aggiornamento, la situazione catastale degli immobili risulta la seguente:

Il **fabbricato rurale** risulta attualmente censito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Massa Carrara, Servizi Catastali del Comune di Pontremoli (MS), Catasto Fabbricati al Foglio 183, mappale 486, Categoria F/2 unità collabenti.

I **terreni** sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Massa Carrara, Servizi Catastali del Comune di Pontremoli (MS), Catasto Terreni:

- Foglio 183, mappale 486, Ente Urbano superficie 681 mq;
- Foglio 183, mappale 488, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 2.181,00 mq, Reddito Dominicale Euro 5,07, Reddito Agrario Euro 2,25;
- Foglio 183, mappale 383, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 23,00 mq, Reddito Dominicale Euro 0,07, Reddito Agrario Euro 0,04;
- Foglio 183, mappale 386, qualità seminativo, classe 2, superficie 1.408,00 mq, Reddito Dominicale Euro 4,36, Reddito Agrario Euro 2,55;
- Foglio 183, mappale 389, qualità prato, classe 2, superficie 104,00 mq, Reddito Dominicale Euro 0,38, Reddito Agrario Euro 0,21;
- Foglio 183, mappale 424, qualità prato, classe 2, superficie 2.090,00 mq, Reddito Dominicale Euro 7,56, Reddito Agrario Euro 4,32;
- Foglio 183, mappale 426, qualità seminativo, classe 2, superficie 405,00 mq, Reddito Dominicale Euro 1,25, Reddito Agrario Euro 0,73.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica dei terreni si rinvia a quanto riportato in perizia dal C.T.U..

I terreni, di diversa consistenza e natura, in parte risultano adibiti a prato ed in parte sono caratterizzati dalla presenza di folte sterpaglie. Mentre il fabbricato risulta fatiscente ed in precarie condizioni di stabilità ed è costituito da due corpi connessi tra loro sviluppati su due livelli fuori terra, da un porticato e da una terrazza di copertura. Il piano terra, adibito a deposito mezzi agricoli e stalle, è composto da diversi vani e locali aperti; sul fronte di levante del corpo a sud, è presente un portico. In adiacenza ai locali aperti del corpo a nord è presente un piccolo vano.

Il primo piano, in precedenza usato come abitazione, è accessibile mediante una scala in pietra che conduce ad un'ampia terrazza corrispondente ai locali aperti del piano terra, sulla quale si affacciano diversi vani in pessimo stato di conservazione ed un piccolo servizio igienico.

L'edificio è completamente privo di impianti e gli infissi, sia interni che esterni, laddove esistenti, appaiono vetusti e in evidente stato di degrado.

**CONFINI:** La proprietà in esame confina con i mappali 434, 379, 385, 384, 423 a nord, la Strada provinciale della Val di Magra ad est, i mappali 432, 427 e 425 a sud, il mappale 432 a ovest, salvo se altri.

**CONFORMITA' URBANISTICA:**

Come riportato dal C.T.U., Arch. Luca Martini, presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontremoli non sono state rinvenute pratiche edilizie relative al fabbricato rurale. Tuttavia le ricerche presso l'ufficio cartografico della provincia di Massa Carrara hanno evidenziato la presenza dello stesso già a partire dal 1937.

Il suddetto lotto risulta libero da persone.

I beni di cui ai Lotti 1, 2 e 3 risultano analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Arch. Luca Martini in data 05.03.2014 e successive integrazioni depositate nel fascicolo d'ufficio che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne una migliore descrizione dei beni, l'esistenza di eventuali pesi e oneri, la regolarità urbanistica e quant'altro attinente ai beni medesimi.

Si precisa che:

1. La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa.
2. Ognuno, tranne il debitore è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili, 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, una volta presentate, non potranno più essere rinunciate; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

**La vendita sarà effettuata secondo le modalità della vendita senza incanto.**

Le offerte di acquisto dovranno essere effettuate secondo le seguenti modalità:

1. Le offerte di acquisto, in bollo (da Euro 16,00) ed in busta chiusa, dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, Dott. Federico Santangeletta, sito in Massa Via San G. B. La Salle n. 33 (tel. 0585/813634 fax 0585/887251) entro le ore 12:30 del giorno precedente a quello fissato per la vendita; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:30 del giorno immediatamente precedente.
2. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa (sulla quale il Liquidatore Giudiziale apporrà le indicazioni di cui all'art. 571 u.c. c.p.c.) e nel caso in cui nella medesima procedura vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare.
3. L'offerta dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione, in bollo, contenente:

- a) **nel caso di persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza di ciascun offerente, recapito telefonico dell'offerente, a cui andrà intestato l'immobile posto in vendita e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto e qualora il regime patrimoniale sia di comunione, l'indicazione delle generalità complete del coniuge (cognome, nome, luogo, data di nascita, residenza, domicilio e codice fiscale), con allegate le copie fotostatiche del documento di identificazione e della tessera sanitaria sia dell'offerente che dell'eventuale coniuge;
- nel caso in cui l'offerente sia un minore:** i dati anagrafici completi (cognome, nome, luogo, data di nascita, residenza, domicilio e codice fiscale) del minore e dei genitori esercenti la patria potestà e il recapito telefonico di questi ultimi, la sottoscrizione da parte di quest'ultimi, l'autorizzazione del Tribunale e/o del Giudice tutelare con allegazione di copia della stessa, della copia del documento di identità e del codice fiscale o tessera sanitaria del minore e dei genitori esercenti la patria potestà;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente:** i dati identificativi completi della stessa (denominazione, sede, partita IVA e il codice fiscale), il recapito telefonico, i dati anagrafici completi del legale rappresentante (cognome, nome, luogo, data di nascita, residenza, domicilio e codice fiscale), l'allegazione del certificato della Camera di Commercio (o documento equivalente) dal quale risulti la costituzione della società o ente, i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita, l'allegazione della copia del documento di identità e del codice fiscale o tessera sanitaria del legale rappresentante e l'eventuale delibera assembleare se statutariamente richiesta;
- b) il numero della procedura ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale l'offerta è proposta. Nel caso in cui la procedura riguardi più lotti, l'indicazione del lotto che si intende acquistare;
- c) **l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari o superiore al 75 per cento (75%) del prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;**
- d) il termine ed il modo di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti 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. Tale circostanza sarà valutata dal Liquidatore Giudiziale o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima depositata in atti dal perito stimatore incaricato, Arch. Luca Martini, datata 05.03.2014 e successive integrazioni, oltre che dei relativi allegati, nonché di essere a conoscenza della esatta consistenza, modalità di accesso, situazione e destinazione urbanistica del bene oggetto della vendita e per il quale si propone l'offerta.
- f) L'espressa dichiarazione di essere a conoscenza delle formalità pregiudizievoli che gravano



sugli immobili le cui spese di cancellazione restano ad esclusivo carico della parte acquirente.

- g) La parte acquirente dovrà rilasciare espressa dichiarazione di aver preso visione e di aver verificato i beni posti in vendita ed oggetto di offerta irrevocabile di acquisto, in particolar modo avuto riguardo al loro stato di conservazione; di assumersi tutti gli oneri connessi allo smaltimento di tutto quanto, eventualmente, ancora giacente all'interno della proprietà posta in vendita (ovvero di non interesse della Procedura Concorsuale); di accettare tutte le condizioni della presente vendita. Per la situazione di fatto ed urbanistica degli immobili si fa espresso rinvio alla perizia di stima e successive integrazioni. Tutte le pratiche urbanistiche necessarie e tutte le relative spese sono a totale cura e carico dell'aggiudicatario.

Si ribadisce che, nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare.

4. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a “**TRIBUNALE DI MASSA – Concordato Preventivo n. 6/2014 – Dott. Federico Santangeletta**” di importo pari ad almeno il **10 per cento (10%) del prezzo offerto** a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. L'offerente può anche versare una cauzione più alta;
5. L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione o qualora l'offerta sia la sola presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente;
6. Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, il giorno ed all'ora sopra indicati.  
 In caso di unica offerta, se la stessa risulta pari o superiore al 75 per cento (75%) del prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;  
 In caso di pluralità di offerte si procederà, contestualmente, alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.  
 Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi, dovrà prevedere un rilancio rispetto all'offerta precedente non 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 ad Euro 50.000,00 e sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad Euro 120.000,00 e 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. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.  
 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.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si dà atto che:

- a) La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia di stima depositata in atti dal perito stimatore incaricato, Arch. Luca Martini, datata 05.03.2014, oltre che dei relativi allegati, e successive integrazioni.
- b) La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (come da perizie sopra citate che si intendono qui trascritte) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non, difformità urbanistico/edilizie e quant'altro.
- c) 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.
- d) 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, ad esempio, 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.
- e) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. 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 l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della procedura.
- f) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, e gli oneri, diritti e spese di vendita, entro il termine indicato in offerta e, comunque, entro giorni 120 dall'aggiudicazione stessa. Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "**TRIBUNALE DI MASSA Concordato Preventivo n. 6/2014 - Dott. Federico Santangeletta**" oppure a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura. Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, verrà disposta la restituzione degli assegni circolari, contenenti la cauzione depositata a coloro che non si sono resi aggiudicatari.
- g) In caso di mancato versamento del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento entro il termine indicato nell'offerta e, comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della prestata cauzione, e troverà applicazione quanto ulteriormente

stabilito dall'art. 587 c.p.c..

- h) Ogni onere derivante dalla vendita/trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario, compresi quelli fiscali, nonché le spese per la registrazione, trascrizione e voltura dell'atto di vendita e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità sopra indicate per il saldo del prezzo mediante separato assegno circolare non trasferibile o bonifico bancario sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura.
- i) A seguito dell'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione verrà emesso il decreto di trasferimento dal Giudice Delegato, che ordinerà anche la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.
- j) In presenza di condominio, ai sensi dell'art. 63 disposizioni per l'attuazione del c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.
- k) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 comma 6 della Legge 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni, e/o alla disciplina di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini rispettivamente stabiliti nei predetti articoli.

Si dà atto che della vendita verrà data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, mediante:

- a) Pubblicazione sul Portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- b) Pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano "**La Nazione**", stampa locale;
- c) Pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano "**Il sole 24 ore**" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa limitatamente agli avvisi di vendita inerenti a lotti con prezzo base d'asta superiore ad Euro 50.000,00;
- d) Pubblicazione del presente avviso sui siti internet [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it),
- e) Free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e sul free press "Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia";
- f) Redazione di una scheda informativa su "Canale Aste – web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it)" e servizio "Gestionale Aste" mediante inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati, limitatamente agli avvisi di vendita inerenti a lotti con prezzo base d'asta superiore ad Euro 50.000,00.

Un estratto della presente ordinanza dovrà essere notificato a cura del Liquidatore Giudiziale ad eventuali creditori con diritto di prelazione sull'immobile, nonché ai creditori ipotecari iscritti, prima del completamento delle operazioni di vendita.

Maggiori informazioni presso il Dott. Federico Santangeletta con studio in Massa (MS), Via San G.B. La Salle, 33  
(tel. 0585/813634 – fax 0585/1980457 – e-mail: fallimenti@studiosantangeletta.it.

Massa, 12/06/2018

Il Liquidatore Giudiziale  
Dott. Federico Santangeletta