



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

\* \* \*

**AVVISO DI VENDITA**

\* \* \*

**Fallimento n. 9/2012**

**Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pellegri**

**Curatore: Dott. Alberto Dell'Amico**

\* \* \*

Il curatore fallimentare nella procedura n° 9/2012,

- vista l'Ordinanza di vendita emessa dal Giudice Delegato in data 14 marzo 2017
- visto l'esito negativo dei precedenti tentativi di vendita esperiti in data 19 giugno 2017, 20 novembre 2017 e 26 marzo 2018, andati deserti per mancanza di offerenti;

**AVVISA**

chiunque vi abbia interesse che il giorno **17 dicembre 2018, alle ore 11.30**, dinanzi allo stesso Curatore, presso il Tribunale di Massa Carrara, in **Massa (MS), Piazza Alcide De Gasperi 1**, avrà luogo il quarto esperimento di **"VENDITA SENZA INCANTO"** ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c., in **LOTTO UNICO – PREZZO BASE € 266.203,12 - OFFERTA MINIMA € 199.652,34 - RILANCIO € 5.000,00 - DIRITTO POSTO IN VENDITA: PIENA PROPRIETA'**, con le modalità e condizioni di seguito indicate, dei seguenti beni immobili, meglio descritti nella perizia del Dott. Ing. Alberto Ricci del 21 giugno 2016, che l'offerente dovrà consultare e a cui si fa espresso rinvio per ogni dettaglio.

\* \* \*

**DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

Compendio immobiliare di proprietà del fallimento n. 9/2012 disposto su due piani, in parte destinato ad attività produttiva ed in parte destinato ad uso uffici. Il tutto è corredato da corte esclusiva su parte della quale insiste una tettoia ad uso parcheggio. Esso è sito nel Comune di Licciana Nardi (MS), località Monti di Licciana Nardi, Via Giarella n. 10, ed è censito al Catasto dei Fabbricati di Massa Carrara al Foglio 43, Mappale 573, sub. 9, cat. D/1, rendita € 6.884,00=; Foglio 43, Mappale 573, sub. 10, cat. A/10, classe 2, 5 vani, rendita € 955,45=; Foglio 43, Mappale 573, sub. 11, cat. A/10, classe 2, 3 vani, rendita € 573,27=. Confini: particelle 575, 590, 910, 577, 571, 570 e 647.

L'unità immobiliare adibita ad attività produttiva di maglificio consiste in un ampio laboratorio con servizi igienici, spogliatoi, tre ripostigli, locale caldaia, ufficio tecnico ed ampia tettoia in struttura metallica, con manto di copertura in lamiera grecata coibentata e pavimentazione in battuto di cemento, adibita ad uso parcheggio al piano terra; oltre a laboratorio con servizi igienici al piano primo. I piani sono collegati sia da scala esterna che da ascensore interno. I pavimenti sono in ceramica tradizionale monocottura, gli infissi in alluminio e gli impianti sono a norma. L'altezza del piano terra è di 3,60 ml e quella del piano primo è di 3,10 ml.

La superficie lorda complessiva dell'immobile sopra descritto risulta costituita da 680 mq di laboratori al piano terra, da 44 mq di ufficio tecnico a piano terra e da 173 mq di laboratori al piano primo. Quella della tettoia coperta a piano terra, ad uso parcheggio, è circa 167 mq.

Sempre al piano primo si trovano gli uffici, catastalmente divisi in due subalterni (sub. 10 e 11) con ingresso comune, della superficie lorda di circa 90 mq il sub. 10 e di circa 83 mq il sub. 11.

L'immobile ad uso ufficio identificato col sub. 10, si trova a destra entrando nel corridoio comune ed è costituito di: disimpegno, n. 3 vani adibiti ad uso ufficio, n. 1 vano adibito a sala riunioni ed un bagno. Mentre l'immobile ad uso ufficio identificato col sub. 11, che si trova nella parte sinistra entrando dall'ingresso comune, è costituito di: n. 2 vani adibiti ad uso uffici, n. 1 ripostiglio ed un bagno. In questa unità (sub. 11) sono state eseguite piccole opere di diversa distribuzione degli spazi interni, consistenti nell'eliminazione di una piccola parete e nella realizzazione di un "dente" all'ingresso. Queste opere, tuttavia, sono state realizzate senza le necessarie autorizzazioni.

Gli uffici sopra descritti vertono in buone condizioni di manutenzione, sono dotati di impianto di riscaldamento a gas metano e gli impianti risultano a norma.

In particolare:

- Infissi esterni. Tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno; condizioni: normali.
- Infissi interni. Tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: normali.
- Manto di copertura. Materiale: tegole in cotto; coibentazione: inesistente; condizioni: normali.
- Pareti esterne. Materiale: muratura di mattoni; coibentazione: inesistente; rivestimento: con intonaco; condizioni: normali.
- Pavimentazione interna. Materiale: piastrelle di ceramica, "graniglia" e parquet; condizioni: sufficienti.
- Portone di ingresso. Tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno massello; condizioni: normali.

Il tutto risulta conforme alle planimetrie catastali ad eccezione di piccole modifiche interne all'ufficio identificato col Foglio 43, particella 573 sub. 11, consistenti nell'eliminazione di una piccola parete e nella realizzazione di un "dente" all'ingresso. Queste opere sono state realizzate senza le necessarie autorizzazioni.

Da indagini svolte presso il Comune di Licciana Nardi (MS) è emerso che, per la realizzazione del fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, esso è stato edificato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza edilizia n. 102 del 08/05/1958 – autorizzazione al Genio Civile di Massa n. 14210 del 05/08/1958;
- Licenza edilizia n.278 del 03/05/1962 – autorizzazione al Genio Civile di Massa n. 4093 del 24/03/1962;
- Licenza edilizia n. 559 del 03/05/1968 – autorizzazione al Genio Civile di Massa n. 5507 del 30/04/1968;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 191/86 del 12/09/2002.

Per le opere non riportate nella planimetria catastale e nei grafici dell'anzidetta Concessione in Sanatoria non risultano essere stati rilasciati titoli abilitativi essendo così da ritenersi di natura abusiva.

La regolarizzazione urbanistica e catastale, di ciò che è possibile sanare, è integralmente a carico dell'aggiudicatario, non prestando la Curatela alcuna garanzia; ciò che non è possibile sanare dovrà essere rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario.

I beni risultano analiticamente descritti nella perizia dell'Ing. Alberto Ricci del 21 Giugno 2016, depositata agli atti della procedura (consultabile presso la cancelleria fallimentare, lo studio del Curatore e sui siti internet [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)), che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso riferimento per una migliore descrizione dei beni, per l'esistenza di eventuali pe-

si ed oneri, per la regolarità urbanistica e quant'altro afferente gli stessi. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa che:

- la descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa;
- non sono prestate garanzie in caso di eventuali difformità urbanistiche, che nel caso dovranno essere regolarizzate e/o rimosse a cura e pese dell'aggiudicatario, né per la conformità degli impianti a servizio degli immobili;
- l'immobile censito al Catasto dei Fabbricati di Massa Carrara al Foglio 43, Mappale 573 è gravato da formalità pregiudizievoli analiticamente descritte nella perizia dell'ing. Alberto Ricci cui si fa espresso rinvio.

\* \* \*

### DISPOSIZIONI DI VENDITA

La vendita del lotto unico sarà effettuata con le modalità della vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c. secondo le seguenti condizioni:

- 1) chiunque - tranne il debitore - è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene posto in vendita, personalmente o, nel caso non intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile il quale parteciperà alla vendita "per persona da nominare"; le offerte di acquisto, una volta presentate, non potranno più essere rinunciate;
- 2) ogni offerente, per poter essere ammesso, dovrà depositare la propria offerta di acquisto in busta chiusa presso lo Studio del Curatore, Dott. Alberto Dell'Amico, fino alle ore 13,00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita, eccetto il sabato e festivi, orario ufficio, previo appuntamento da concordare con il Curatore ai seguenti recapiti: tel. 0585/630013 - fax 0585/774833, indirizzo e-mail [alberto.dellamico@dellamicoisoppi.it](mailto:alberto.dellamico@dellamicoisoppi.it);
- 3) sulla busta deve essere indicato soltanto il nome di chi presenta materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice Delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione (né in nome delle parti, né il numero o nome della procedura fallimentare, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro), deve essere apposta sulla busta, pena l'esclusione dalla vendita. All'atto del deposito la busta è numerata ed al soggetto che provvede materialmente al deposito è consegnata ricevuta riportante esclusivamente il numero della busta, la data e l'ora del deposito;
- 4) l'offerta dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione, in bollo, contenente a pena di inefficacia:
  - a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile posto in vendita, il quale dovrà anche personalmente presentarsi all'udienza fissata per la deliberazione sull'offerta, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare"; se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; in caso di domanda presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; se l'offerente è minorenne la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - b) il lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale è stata proposta l'offerta;

- c) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta (offerta minima);
  - d) il termine e le modalità 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 (circostanza questa che sarà valutata dal curatore o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta);
  - e) l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché della presente ordinanza di vendita;
- 5) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché assegno circolare intestato a "*Curatela Fallimento n. 9/2012*", di un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. L'offerente può anche versare una cauzione più alta.
- 6) l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e qualora l'offerta sia la sola presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente.
- 7) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza e all'ora sopra detti.
- 8) in caso di unica offerta, se questa è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad Euro 5.000,00. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è 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.
- 9) 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 "*Curatela Fallimento n. 9/2012*".
- 10) immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il Curatore Fallimentare disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata da coloro che non si sono resi aggiudicatari. In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, di cui il professionista darà immediato avviso al giudice delegato, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 c.p.c.;
- 11) le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o L'IVA di legge se dovuta, nonché le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, sono a carico dell'aggiudicatario. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Curatore Fallimentare, da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il

termine e con le modalità sopra indicate per il saldo prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile;

- 12) l'atto di compravendita/trasferimento verrà stipulato a cura di Notaio scelto dall'aggiudicatario in accordo con il Curatore Fallimentare. Rimangono a carico dell'aggiudicatario gli oneri notarili e connessi;
- 13) in caso di mancato versamento delle spese di trasferimento il Curatore Fallimentare darà immediato avviso al Sig. Giudice Delegato, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;
- 14) Nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito nel presente avviso o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure qualora si verifichi una delle condizioni previste dall'art. 572 c.p.c. o la vendita con incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, il Curatore Fallimentare procederà ad effettuare nuovi esperimenti di vendita secondo le direttive di cui all'originaria ordinanza e previa determinazione di un prezzo base d'asta di volta in volta inferiore del 25% a quello precedente.

\* \* \*

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si dà atto che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (come da perizia che s'intende qui trascritta), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, 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;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate con spese a carico dell'aggiudicatario;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, e/o alla disciplina di cui all'art. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini rispettivamente stabiliti nei predetti articoli.

Salvo quanto espressamente modificato dal presente avviso, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari", in vigore presso il Tribunale di Massa Carrara, consultabili presso il Curatore Fallimentare ovvero su rete internet, all'indirizzo: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it). In ogni caso, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\* \* \*

## AVVISA INFINE CHE

la informativa dell'asta è assicurata attraverso:

- la pubblicazione del presente avviso sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- la pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sui quotidiani "La Nazione ed. Massa Carrara" e "Il Sole 24 Ore", nelle rispettive pagine dedicate al Tribunale di Massa, almeno 45 giorni prima della scadenza della data di presentazione delle offerte;
- la pubblicazione dell'avviso di vendita - per almeno 45 giorni prima e fino alla scadenza per la presentazione delle offerte – sui siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) – [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa [www.tribunaledimassa.it](http://www.tribunaledimassa.it);
- free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa", "Canale Aste", servizio "Gestionale Aste" con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali internet immobiliari.

Inoltre gli utenti potranno richiedere informazioni presso il numero verde 800630663.

Maggiori informazioni presso lo Studio del Curatore Fallimentare Dott. Alberto Dell'Amico sito in Carrara Via Ingolstadt n. 19, previo appuntamento ai seguenti recapiti: tel. 0585.630013 mail: [alberto.dellamico@dellamicoisoppi.it](mailto:alberto.dellamico@dellamicoisoppi.it).

Massa, 30 settembre 2017

Il Curatore Fallimentare  
Dott. Alberto Dell'Amico