

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

Geom. 400

Fallimento di

e dei soci illimitatamente responsabili

con sede in

in persona degli amministratori Sig.ri

e

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro PELLEGRINI**

Curatore Fallimentare: **Dr. Cesare LATTANZI**

R.F. n° 32/2010

**ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA**

**EX ART.591 BIS CPC**

**L'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT. ALESSANDRO PELLEGRINI**

- Vista l'istanza che precede;
- Visto l'art.104 ter L.Fall.;
- Ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591-bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni a un professionista;
- Visti gli artt. 569 e 591-bis cpc nonché gli artt.107 e ss. LF,
- Vista inoltre l'entrata in vigore del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 (recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria) conv. con modifiche nella L. 6 agosto 2015 n. 132;

**DELEGA**

al compimento delle operazioni di vendita delle proprietà immobiliari meglio individuate nelle perizie di stima versate in atti a firma dell'Architetto Marco

Bondlelli in data 19 marzo 2010 e successiva integrazione del 19 maggio 2015, e in data 25 ottobre 2010 e 10 agosto 2016 che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte- la dr.ssa Anna Maria Carozzi, Notaio con studio in Carrara (MS), Piazza Matteotti n.56

#### **INDIVIDUA**

i beni da porre in vendita, determinandone anche i relativi prezzi base d'asta, nei seguenti lotti :

#### **A) BENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' FALLITA:**

**Lotto n.2/A:** diritti della piena proprietà di terreno agricolo sito in Comune di Massa, località Ricortola, via Trento.

Al Catasto Terreni del Comune di Massa si distingue al foglio 134 mappali:

- n.6, prato, classe 3, are 14.60, r.d. Euro 1,66, r.a. Euro 1,89
- n.7, prato, classe 3, are 29.20, r.d. Euro 3,32, r.a. Euro 3,77
- n.30, canneto, classe U, are 1.30, r.d. Euro 0,42, r.a. Euro 0,20
- n.31, canneto, classe U, are 1.90, r.d. Euro 0,61, r.a. Euro 0,29

**Prezzo base d'asta: Euro 115.507,20**

**Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 86.630**

Si precisa che ad uno dei danti causa dell'attuale proprietario parte dell'immobile era pervenuto per atto di donazione a rogito Notaio Carlo Fornaciari Chittoni in data 19 aprile 1989 Rep.N.4201 registrato a Massa l'8/05/1989 al n.516 trascritto a Massa il 19 maggio 1989 al part.n.2971.

Si precisa inoltre che l'immobile in oggetto è situato all'interno del perimetro vincolato a "SIN - Sito di Interesse Nazionale". Le spese relative alla caratterizzazione sono a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta libero.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Massa Carrara il 9/03/2010 al part.n.1548
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara l'11 maggio 2010 al part.n.776 a favore di
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara il 12 luglio 2010 al part.n.1212 a favore di

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara il 19 luglio 2010 al part.n.1249 a favore di

- decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Massa Carrara al part.n.5209 in data 6 agosto 2010

- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Massa Carrara il 12 gennaio 2011 al part.n.116

**Lotto n.4/A:** diritti della piena proprietà dei seguenti terreni siti in Comune di Massa:

a) terreno boschivo in località Altagnana, di forma irregolare, in forte pendenza verso valle, accessibile a piedi e con automezzi dalla strada Panterellita.

Al Catasto Terreni del Comune di Massa si distingue al foglio 54 mappali:

- n.860, bosco ceduo, classe 2, are 18.95, r.d. Euro 1,17, r.a. Euro 0,29

- n.1486, castagneto frutto, classe 2, are 4.97, r.d. Euro 0,64, r.a. Euro 0,21

b) terreno boschivo in località Altagnana, in forte pendenza, accessibile solo a piedi tramite viottolo Passo Altagnana, distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa al foglio 54, mappale 408, bosco ceduo, classe 3, are 2.44, r.d. Euro 0,10, r.a. Euro 0,04

c) terreno boschivo incolto, di forma irregolare, formato da terrazzamenti in forte pendenza, sito in località Cupido, accessibile a piedi e con automezzi da Strada Vicinale sterrata della Fontana della Volpe, distinto al Catasto Terreni del Comune di Massa al foglio 84 mappale 1067, bosco ceduo, classe 3, are 25.04, r.d. Euro 1,03, r.a. Euro 0,39.

**Prezzo base d'asta: Euro 36.720,00**

**Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 27.540,00**

I terreni sono liberi.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Massa Carrara il 9/03/2010 al part.n.1548

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara l'11 maggio 2010 al part.n.776 a favore di "

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara il 12 luglio 2010 al part.n.1212 a favore di

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara il 19 luglio 2010 al part.n.1249 a favore di

- decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Massa Carrara al part.n.5209 in data 6 agosto 2010

- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Massa Carrara il 12 gennaio 2011 al part.n.116

Si precisa inoltre che sui mappali 860, 1486 e 408 è stata erroneamente trascritta in data 25 giugno 1985 al part.n.2905 a favore di la sentenza del Tribunale di Massa del 3 dicembre 2004 di omologazione di concordato fallimentare. Successivamente gli immobili sono stati gravati da formalità contro lo stesso e precisamente:

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 20/12/2007 al part.n.3472 a favore di

- verbale di pignoramento immobili trascritto il 29 luglio 2008 al part.n.5367 a favore di

**Lotto n.6/A:** diritti della piena proprietà di terreno boschivo posto dietro la "Cava Tassara", sito in Comune di Montignoso, via Pé di Monte, distinto al Catasto Terreni del Comune di Montignoso al foglio 12 mappali:

- n.90, fabbricato rurale, are 0.56

- n.314, bosco misto, classe 1, ettari 1 are 46.10, r.d. Euro 12,83, r.a. Euro 3,02

- n.316, pascolo, classe U, ettari 2 are 94.80, r.d. Euro 1,52, r.a. Euro 4,57

**Prezzo base d'asta: Euro 180.838,40**

**Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 135.628,90**

Si precisa, come risulta dalla perizia di stima, che il fabbricato risultante catastalmente al mappale 90 non è stato rinvenuto sul posto. La regolarizzazione catastale dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Massa Carrara il 9/03/2010 al part.n.1548

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara l'11 maggio 2010 al part.n.776 a favore di

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara il 12 luglio 2010 al part.n.1212 a favore di

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara il 19 luglio 2010 al part.n.1248 a favore di
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa Carrara il 19 luglio 2010 al part.n.1249 a favore di
- decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Massa Carrara al part.n.5209 in data 6 agosto 2010
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Massa Carrara il 12 gennaio 2011 al part.n.116

**Lotto n.8/A:** diritti della piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Sarzana, località San Lazzaro, via Ghialettolo, distinto al Catasto Terreni del Comune di Sarzana al foglio 30 mappali:

- n.160, seminativo irriguo arborato, classe 3, are 19.51, r.d. Euro 19,09, r.a. Euro 14,11
- n.363, seminativo irriguo arborato, classe 3, ettari 1 are 47.40, r.d. Euro 146,16, r.a. Euro 106,58
- n.364, seminativo irriguo arborato, classe 3, are 91.20, r.d. Euro 90,43, r.a. Euro 65,94
- n.375, canneto, classe U, are 2.25, r.d. Euro 1,16, r.a. Euro 0,58
- n.377, seminativo irriguo arborato, classe 3, are 17.69, r.d. Euro 17,54, r.a. Euro 12,79
- n.379, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 16.46, r.d. Euro 18,87, r.a. Euro 12,75

**Prezzo base d'asta: Euro 132.710,40**

**Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 99.532,80**

Si precisa che gli immobili in oggetto sono erroneamente intestati catastalmente per non introdotta voltura dell'atto a rogito Notaio Carlo Frati in data 23 dicembre 2005 Rep.N.1536 trascritto a Sarzana il 23 gennaio 2006 al part.n.205

I terreni, come risulta dalla perizia di stima agli atti, sono liberi

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Sarzana l'11 ottobre 1994 al part.n.429 a favore di  
" non rinnovata
- ipoteca volontaria iscritta a Sarzana il 7 dicembre 2007 al part.n.1069 a favore di

- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Sarzana il 2 febbraio 2010 al part.n.190
- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Sarzana il 6 agosto 2010 al part.n.1992
- verbale di pignoramento Immobili trascritto a Sarzana il 6 settembre 2010 al part.n.2362 a favore di
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Sarzana il 12 gennaio 2011 al part.n.68

**Lotto n.9/A:** diritti della piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Sarzana, località San Lazzaro, via Ghiarettolo, con sovrastanti tre fabbricati rurali (Fabbricato A, Fabbricato B e Fabbricato C), ad eccezione "dell'opera edilizia costituita da una platea di conglomerato cementizio di m 10 per m 32 con inseriti montanti in legno di circa m 5 di altezza sormontati da travetti metallici e relativa area di sedime, nonché il passaggio dalla via pubblica per poter accedere al sito, Insistente sul mappale 42 del foglio 30 del Comune di Sarzana", acquisito dal Comune di Sarzana con ordinanza registrata a Sarzana il 27/08/1992 al n.748 mod.III, trascritta a Sarzana il 6 ottobre 1992 al part.n.2251

Il tutto si distingue al Catasto Terreni del Comune di Sarzana al foglio 30 mappali:

- n.42, fabbricato rurale, are 10.50
- n.44, seminativo arborato, classe 2, are 41.60, r.d. Euro 34,38, r.a. Euro 25,78
- n.45, seminativo irriguo arborato, classe 3, are 86.30, r.d. Euro 84,46, r.a. Euro 62,40
- n.161, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 20.70, r.d. Euro 23,43, r.a. Euro 16,04
- n.252, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 61.25, r.d. Euro 70,23, r.a. Euro 47,45
- n.253, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 11.70, r.d. Euro 13,41, r.a. Euro 9,06
- n.254, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 15.70, r.d. Euro 18,00, r.a. Euro 12,16
- n.255, seminativo irriguo arborato, classe 3, are 50.00, r.d. Euro 49,58, r.a. Euro 36,15
- n.311, fabbricato rurale, are 0.75

**Prezzo base d'asta: Euro 211.353,60**

**Offerta minima in aumento: Euro 158.515,20**

Si precisa che sul lotto insiste anche un manufatto precario abusivo che dovrà essere demolito a cura e spese dell'aggiudicatario; un altro fabbricato che risulta in mappa sul mappale 42 non esiste. Non sussistono planimetrie in Catasto; la regolarizzazione della situazione catastale è a carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedervi entro 60 -sessanta- giorni dall'aggiudicazione. Non sussistono impianti.

I terreni e i fabbricati, come risulta dalla perizia di stima agli atti, non sono occupati.

Si precisa che gli immobili in oggetto sono erroneamente intestati catastalmente per non introdotta voltura dell'atto a rogito Notaio Carlo Frati in data 23 dicembre 2005 Rep.N.1536 trascritto a Sarzana il 23 gennaio 2006 al part.n.205.

Sugli immobili gravano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Sarzana l'11 ottobre 1994 al part.n.429 a favore di  
" non rinnovata
- ipoteca volontaria iscritta a Sarzana il 7 dicembre 2007 al part.n.1069 a favore di
- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Sarzana il 2 febbraio 2010 al part.n.190
- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Sarzana il 6 agosto 2010 al part.n.1992 - verbale di pignoramento immobili trascritto a Sarzana il 6 settembre 2010 al part.n.2362 a favore di
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Sarzana il 12 gennaio 2011 al part.n.68

**B) BENI DI PROPRIETA' DEI SOCI FALLITI:**

**Lotto n.4/B:** diritti della piena proprietà di fabbricato ad uso magazzino di solo piano terra sito in Comune di Carrara, località Marasio, via Giovanni Pascoli, composto di un grande vano e altri cinque piccoli ambienti, di cui uno ad uso servizio igienico, con corte pertinenziale.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara il tutto si distingue al foglio 71 mappali:

- n.925 sub 1, via Giovanni Pascoli, piano T-1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, mq 182, rendita Euro 554,57

- n.925 sub 2, via Giovanni Pascoli, piano T, area urbana, mq 415

**Prezzo base d'asta: Euro 125.542,00**

**Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 94.156,80**

Si precisa, come risulta dalla perizia di stima in atti, che sull'immobile è stato realizzato abusivamente un ampliamento in muratura e che sul lotto insiste un altro manufatto in lamiera anch'esso abusivo. Poiché si tratta di opere non sanabili, l'aggiudicatario dovrà -a totale sua cura e spese- demolirle e ripristinare lo stato originario dei luoghi nonché regolarizzare a sua cura e spese la situazione catastale. Non è munito di APE. L'immobile è attualmente occupato abusivamente: la sua liberazione avverrà a cura del fallimento.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa l'1 marzo 2010 al part.n.354 a favore di

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 20 aprile 2010 al part.n.646 a favore di

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 19 luglio 2010 al part.n.1249 a favore di

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 6 agosto 2010 al part.n.1407 a favore di

- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Massa il 24 agosto 2010 al part.n.5558 - sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Massa il 12 gennaio 2011 al part.n.116

**Lotto n.6/B:** diritti della piena proprietà di fabbricato bifamiliare con terreno pertinenziale annesso sito in Comune di Carrara, località Marasio, via Vignaletto. Il fabbricato consiste di due appartamenti, di cui uno distribuito su piano terra e piano seminterrato collegati da scala interna e uno distribuito su piano primo, piano seminterrato e piano sottotetto collegati da scala a chiocciola in legno. All'interno del lotto sono presenti spazi attrezzati per la sosta delle autovetture. Al catasto del Comune di Carrara il tutto si distingue: al Catasto Fabbricati al foglio 71 mappali:

- n.726 sub 1, viale XX Settembre, piano T-1S, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 2, vani 8,5, superficie catastale totale mq 163 (totale escluse aree scoperte mq 150) rendita Euro 1.492,56

- n.726 sub 2, viale XX Settembre, piano 1-2-1S, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 2, vani 10, superficie catastale totale mq 267 (totale escluse aree scoperte mq 253) rendita Euro 1755,95

e al Catasto terreni al foglio 71 mappale 727, seminativo irriguo arborato, classe 2, are 0,32, r.d. Euro 0,31, r.a. Euro 0,09

**Prezzo base d'asta: Euro 1.027.400,00**

**Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 770.550,00**

Si precisa, come risulta dalla perizia di stima in atti -alla quale si fa pieno rinvio- che sull'immobile sono state realizzate varie difformità rispetto alla concessione edilizia rilasciata, tra cui la realizzazione dei vani sottotetto non sanabile.

L'aggiudicatario dovrà -a totale sua cura e spese- richiedere la sanatoria per le opere abusive sanabili mentre dovrà demolire quelle non sanabili e ripristinare lo stato originario dei luoghi.

Si precisa altresì che l'intestazione catastale dell'immobile è sbagliata per non introdotta voltura della riunione di usufrutto in morte di una proprietaria. La regolarizzazione catastale dell'immobile sarà a totale cura e spese dell'aggiudicatario. L'immobile è pervenuto all'attuale proprietaria per averlo costruito su terreno pervenuto per atto di donazione a rogito del Notaio Dario Dalle Lucche in data 3 febbraio 1982 rep.n.23007 registrato nei termini trascritto a Massa l'8 febbraio 1982 al part.n.904.

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

L'immobile è attualmente occupato dalla famiglia di due dei soci falliti.

Si precisa che su parte del lotto grava servitù di elettrodotto.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa l'1 marzo 2010 al part.n.354 a favore di banca

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 20 aprile 2010 al part.n.646 a favore di '

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 6 agosto 2010 al part.n.1407 a favore di
- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Massa il 24 agosto 2010 al part.n.5558 - sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Massa il 12 gennaio 2011 al part.n.116

**Lotto n.7/B:** diritti della piena proprietà di terreno sito in Comune di Carrara, località Marasio, via Vignaletto. Vi si accede da via Vignaletto, a piedi o con automezzi, passando sul lotto di cui al mappale 726 ed attraverso un cancello in comune.

Al Catasto Terreni del Comune di Carrara si distingue al foglio 71 mappale 908, seminativo irriguo arborato, are 10.74, r.d. Euro 6,66, r.a. Euro 2,50

**Prezzo base d'asta: Euro 42.900,00**

**Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 32.175,00**

L'immobile, come risulta dalla perizia di stima agli atti, è libero.  
Sul lotto grava servitù di elettrodotto.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa l'1 marzo 2010 al part.n.354 a favore di banca
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 20 aprile 2010 al part.n.646 a favore di
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 6 agosto 2010 al part.n.1407 a favore di
- decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Massa l'8 ottobre 2010 al part.n.6395
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Massa il 12 gennaio 2011 al part.n.116

Per una migliore descrizione anche relativa allo stato dei luoghi, per la situazione e la destinazione urbanistica, per le difformità urbanistiche, per la situazione catastale, per le modalità di accesso agli immobili e per lo stato di occupazione

degli stessi si fa riferimento alle perizie di stima dell'Architetto Marco Bondielli depositate agli atti in data 19 marzo 2010 e successiva integrativa del 19 maggio 2015 e in data 25 ottobre 2010 e relativi allegati sopra citate. La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, 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. Si precisa che mancano le accettazioni tacite di eredità di alcuni precedenti passaggi, le quali dovranno essere eseguite dagli aggiudicatari a loro cura e spese. La curatela non presta garanzia per la completezza della regolarità e continuità del "ventennio". La regolarizzazione urbanistica degli immobili che presentano abusi edilizi, se e in quanto possibile, o la rimessa in pristino di quanto non regolarizzabile, rimane a totale carico e spese dell'aggiudicatario, il quale manleva la curatela 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. Si precisa che non si presta garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili e per la conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi. Relativamente ai terreni posti in vendita, non si presta garanzia in merito all'insussistenza di diritti di prelazione pertanto nel caso venga esercitata la prelazione da un eventuale avente diritto, le spese sostenute dall'aggiudicatario anche per il trasferimento dell'immobile resteranno a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario esclusa ogni azione di restituzione. Non si presta garanzia per i diritti di passo di fatto esercitati. Eventuali spese di caratterizzazione restano a carico dell'aggiudicatario.

#### **DISPONE**

che il Professionista delegato osservi le seguenti indicazioni:

1. entro 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita;
2. dell'avviso di vendita egli darà pubblica notizia a norma dell'art. 490 c.p.c. almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, sul portale ministeriale delle vendite pubbliche, le cui relative spese dovranno essere anticipate dalla curatela del fallimento, nonché sui siti: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 e già predisposto per inter-operare con il portale vendite del Ministero di Giustizia previsto dal DM 31/10/2006 e secondo le modalità operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti fornite dal DGSIA, oltre che in possesso dei requisiti per

l'iscrizione nell'elenco ministeriale dei gestori delle vendite telematiche immobiliari e mobiliari in conformità delle regole tecnico - operative stabilite con decreto ministeriale del 26 febbraio 2015, n. 32) e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it);

3. precisi che la descrizione dei beni risale al momento della stesura delle perizie estimative e che ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni appresi alla procedura personalmente o, nel caso non intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile e tale procuratore parteciperà alla vendita "per persona da nominare";

#### **STABILISCE CHE**

tutti gli adempimenti pubblicitari, ad eccezione della pubblicazione sul portale ministeriale delle vendite pubbliche, siano eseguiti a cura della Ediservice Srl con sede operativa in Rovigo, Via Verdi, 2 Rovigo tel. 0425 460355 Fax 0425.461490, e-mail [info.mass@ediservicesrl.it](mailto:info.mass@ediservicesrl.it), e-mail [info.mass@ediservicesrl.it](mailto:info.mass@ediservicesrl.it) (via San Donà 28/b int. 1 - Venezia - Mestre tel. 0415369911 fax 041 5351923) che provvederà a redigere l'estratto di vendita e alla pubblicazione sui seguenti canali sopra indicati (numero verde 800630663);

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

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

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

- scheda informativa su "Canale Aste " - web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) regolarmente iscritto nell'elenco Ministeriale edita da Edicom Finance Srl e dedicato alle vendite immobiliari.

- Servizio "Gestionale Aste" con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali Internet immobiliari privati quali ad esempio [www.casa.it](http://www.casa.it);

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

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

Salvo quanto espressamente modificato dalla presente ordinanza, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni Generali in Materia di Vendita Immobiliare" in vigore presso il Tribunale di Massa e consultabili altresì per estratto sui quotidiani e siti internet sopra indicati.

L'avviso dovrà essere altresì notificato almeno 30 (trenta) giorni prima della vendita ai creditori ipotecari o muniti di privilegio speciale immobiliare; le relative spese dovranno essere anticipate dalla procedura.

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

Il professionista delegato disponga la vendita alle seguenti

#### **CONDIZIONI**

a. La vendita sarà effettuata con le modalità della vendita senza incanto;

b. Le offerte di acquisto sono irrevocabili e l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza indicata nell'avviso di vendita. In caso di mancata presentazione e qualora l'offerta sia la sola presentata per quel lotto, il bene potrà essere comunque aggiudicato all'offerente anche se non presente.

Le offerte dovranno essere effettuate:

i. entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara, previo appuntamento; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente;

ii. in bollo e in busta chiusa (sulla quale il delegato apporrà le indicazioni di cui all'art. 571 u.c. c.p.c.). Nessun'altra indicazione (né il nome delle parti né il numero del ruolo della procedura etc...) deve essere posta sulla busta pena l'esclusione dalla vendita. Le offerte dovranno altresì essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare;

iii. in forma di dichiarazione, in bollo, contenente:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile posto in vendita, il quale dovrà anche personalmente presentarsi all'udienza fissata per la deliberazione sull'offerta, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare"; se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; in caso di domanda presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; se l'offerente è minorenne la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- il lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale è stata proposta l'offerta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

- l'indicazione del termine e modo di versamento del saldo del prezzo (che il delegato provvederà a consegnare al curatore il quale, a sua volta, provvederà a depositarlo sul conto corrente della procedura) nonché degli ulteriori oneri, diritti, imposte, tasse e spese conseguenti alla vendita; detto termine non potrà essere

superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima e relativi allegati depositate agli atti dall'Architetto Marco Bondielli in data 19 marzo 2010 e successiva Integrativa del 19 maggio 2015 (relative ai beni di proprietà della società), in data 25 ottobre 2010 e in data 10 agosto 2016 (relativa ai beni di proprietà dei soci) e di essere a conoscenza della esatta consistenza, situazione relativamente ai confini, modalità di accesso, situazione urbanistica e destinazione urbanistica nonché situazione catastale dei beni immobili posti in vendita;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della presente ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;
- di essere a conoscenza delle formalità pregiudizievoli e delle servitù che gravano sugli immobili;
- la fotocopia di un documento di identità dell'offerente in corso di validità, nonché uno o più assegno/i circolare/i intestato/i a "dott. Cesare Lattanzi curatore fall.n.32/2010 Tribunale di Massa" di un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. L'offerente può anche versare una cauzione più alta.
- se cittadino straniero, l'espressa dichiarazione di conoscere e capire la lingua italiana;

#### **DISPONE INOLTRE CHE**

Il professionista delegato si attenga alle seguenti

#### **MODALITÀ DELLE VENDITE**

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

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;

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

- ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00;
- ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00;
- ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00;
- ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00;
- ad euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

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

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

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

6) Il professionista delegato preciserà inoltre che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (come da perizie che si intendono qui trascritte), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura;
- eventuali differenze e/o ammanchi di valore e/o misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché, in generale, la presenza di oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a titolo di mero esempio non esaustivo della possibile casistica, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, con esclusione delle servitù, saranno cancellate a cura della procedura, ma a spese dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della procedura;

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

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

7) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, unitamente agli oneri, imposte, tasse, diritti e spese conseguenti alla vendita, entro il termine indicato in offerta e, comunque, entro giorni 120 dall'aggiudicazione stessa. Il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato a mezzo rilascio di uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "Dott. Cesare Lattanzi - curatore fall.32-2010 Tribunale di Massa"

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

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

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

11) Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, nonché le competenze del professionista delegato 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 professionista delegato, da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine per il saldo prezzo mediante separato assegno circolare non trasferibile con le modalità che verranno indicate.

In caso di assegnazione, il professionista delegato dovrà adempiere alle seguenti

#### **ULTERIORI ATTIVITÀ**

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

- 1.) certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato che il professionista delegato richiederà;
- 2.) le dichiarazioni rese ai fini fiscali dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

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

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

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

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

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

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

Si comunichi

Massa, li 13, 04, 2018

Il Giudice Delegato  
Dott. Alessandro Pellegrini

