



Tribunale Civile e Penale di Massa Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE Concordato Preventivo R.C.P. N° 06/2011

*Giudice Delegato Dr.ssa Sara Farini
Liquidatore Giudiziale: Dr.ssa Laura Sorrentino*

La sottoscritta, Dr.ssa Laura Sorrentino, quale Liquidatore Giudiziale, con studio in Massa (MS), Piazza De Gasperi n°4

- visto il decreto di omologa RG 430/12 del concordato preventivo deciso in Massa il 10/04/2012;
- visto che il decreto del 10/03/2015 ha nominato la sottoscritta quale Liquidatore Giudiziale della procedura di concordato preventivo;

AVVISA

chiunque vi abbia interesse che il giorno **17 Ottobre ore 9.30** presso il proprio Studio in Massa, Piazza A. De Gasperi n.4, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

del compendio immobiliare sito in Massa, Via Tinelli, suddiviso in n. 4 (quattro) lotti, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova. La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa in atti a firma dell'Arch. Luca Martini in data 25/11/2011 e relativa integrazione del 16/06/2016 alle quali si rimanda integralmente anche per un maggior dettaglio sugli identificativi catastali e per i diritti di passo a favore dei singoli lotti individuati.

Il complesso immobiliare, dopo l'aggiornamento catastale rivolto a riportare la situazione di fatto del complesso artigianale al momento dell'acquisto originario (avvenuto in varie fasi successive nel tempo) mediante il ripristino catastale delle vecchie linee di frazionamento, risulta composto da varie unità immobiliari produttive (artigianali/industriali), attualmente distinte, catastalmente, nel seguente modo:

- Foglio 90, mappale 189;
- Foglio 90, mappale 430;
- Foglio 90, mappale 427;
- Foglio 90, mappale 428.

L'intero complesso risulta arretrato rispetto alla più vicina via pubblica (Via Tinelli), e vi si accede tramite una servitù di passo esistente, della quale tutti i mappali di proprietà ne hanno diritto, di larghezza variabile, ma sufficientemente larga da permettere l'accesso anche a mezzi pesanti.



Tale servitù, oltre ad insistere su altre proprietà, come meglio evidenziato dalle planimetrie elaborate dai consulenti tecnici della procedura, insiste, lungo il suo percorso, anche sugli stessi mappali di proprietà della società di cui alla procedura R.C.P. n° 06/11, e più precisamente:

- Sul mappale 189, per mq.170,00 circa;
- Sul mappale 430, per mq.120,00 circa;
- Sul mappale 427, per mq. 24,00 circa;
- Sul mappale 428, per mq.36,00 circa;

per un totale di circa mq. 350,00.

I lotti sono così di seguito distinti:

LOTTO A

Agenzia del Territorio della provincia di Massa e Carrara Comune di Massa (MS), Catasto Fabbricati: Foglio 90, Mappale 189, Categoria D/7 Rendita €10.588,40. Catastalmente l'immobile risulta intestato alla società di cui alla procedura R.C.P. n° 06/11 – Proprietà 1/1.

Il lotto è composto Fabbricato Direzionale (A) e dal capannone configno (A1), ivi compresa l'area di pertinenza, gravata di passo sul lato monti, così come attualmente trovasi, a favore dei residui lotti.

LOTTO "A" (mapp. 189)

FABB. DIREZIONALE A	SUP.	VAL. UNITARIO/MQ	VALORE
Piano seminterrato	mq. 178,80	€. 400,00	€. 71.520,00
Piano Terra	mq. 179,02	€. 950,00	€. 170.069,00
Piano Primo al netto vano scala	mq. 163,65	€. 950,00	€. 155.467,50
Piano secondo al netto vano scala	mq. 137,37	€. 950,00	€. 130.501,50
terrazza	mq. 8,80	€. 275,00	€. 2.420,00
Totale complessivo			€. 529.978,00
TOTALE CIFRA ARROTONDATA			€. 530.000,00

CAPANNONE A1	SUP.	VAL. UNITARIO/MQ	VALORE
Capannone	mq. 1.073,00	€. 700,00	€. 751.100,00
Cabine di trasformazione	A corpo	€. 20.000,00	€. 20.000,00
Area di pertinenza escl.	mq. 1.452,00	€. 80,00	€. 116.160,00
Totale complessivo			€. 887.260,00
TOTALE CIFRA ARROTONDATA			€. 887.000,00

TOTALE VALORE LOTTO "A" € 1.417.000,00



LOTTO B

Agenzia del Territorio della provincia di Massa e Carrara Comune di Massa (MS), Catasto Fabbricati: Foglio 90, Mappale 430, Categoria D/7 Rendita €1.910,00. Catastralmente l'immobile risulta intestato alla società di cui alla procedura R.C.P. n° 06/11 – Proprietà 1/1 Superficie catastale complessiva (fabbricato + terreno) = mq 1.391

Il lotto è formato da un capannone industriale e dalla circostante area di sedime.

LOTTO "B" (mapp. 430)

CAPANNONE B	SUP.	VAL. UNITARIO/MQ	VALORE
Capannone	mq. 381,00	€. 650,00	€. 247.650,00
Capannone su area demaniale	mq. 270,00	€. 250,00	€. 67.500,00
Vasca di decantazione	A corpo	€. 5.000,00	€. 5.000,00
Area di pertinenza escl.	mq. 740,00	€. 80,00	€. 59.200,00
Area su conc. demaniale.	mq. 80,00	€. 25,00	€. 2.000,00
Totale complessivo			€. 381.350,00
TOTALE CIFRA ARROTONDATA			€. 380.000,00

TOTALE VALORE LOTTO "B" € 380.000,00

LOTTO C

Agenzia del Territorio della provincia di Massa e Carrara Comune di Massa (MS), Catasto Fabbricati: Foglio 90 Mappale 427 Categoria D/7 Rendita € 2.568,00

Catastralmente l'immobile risulta intestato alla società di cui alla procedura R.C.P. n° 06/11 – Proprietà 1/1 Superficie catastale complessiva (fabbricato + terreno) = mq 1.076

Il lotto è formato da un capannone industriale e dalla circostante area di sedime.

LOTTO "C" (mapp. 427)

PALAZZINA UFFICI C	SUP.	VAL. UNITARIO/MQ	VALORE
Piano Terra Uffici Piano Primo Uffici al netto vano scala	mq. 117,00	€. 800,00	€. 93.600,00
terrazza	mq. 3,00	€. 250,00	€. 750,00
Manufatto Servizi Esterno	mq. 15,00	€. 550,00	€. 8.250,00
Totale complessivo			€. 102.600,00



CAPANNONE C	SUP.	VAL. UNITARIO/MQ	VALORE
Capannone	mq. 226,00	€ 500,00	€ 113.000,00
Capannone su area demaniale	mq. 144,00	€ 250,00	€ 36.000,00
Porzione di Capannone demolito da ripristinare	mq. 30,00	€ 120,00	€ 3.600,00
Area di pertinenza escl.	mq. 553,00	€ 80,00	€ 44.240,00
Area su conc. demaniale.	mq. 20,00	€ 25,00	€ 500,00
Totale complessivo			€ 197.340,00

TOTALE VALORE LOTTO "C" € 299.940,00

TOTALE VALORE ARROTONDATO LOTTO "C" € 300.000,00

LOTTO D

Agenzia del Territorio della provincia di Massa e Carrara Comune di Massa (MS), Catasto Fabbricati: Foglio 90 Mappale 428 Categoria D/7 Rendita € 1.440,00

Catastalmente l'immobile risulta intestato alla società di cui alla procedura R.C.P. n° 06/11 – Proprietà 1/1 Superficie catastale complessiva (fabbricato + terreno) = mq 1.116

Il lotto è formato da un capannone industriale e dalla circostante area di sedime.

LOTTO "D" (mapp. 428)

CAPANNONE D	SUP.	VAL. UNITARIO/MQ	VALORE
Capannone	mq. 320,00	€ 650,00	€ 208.000,00
Capannone ex officina	mq. 300,00	€ 300,00	€ 90.000,00
Zona spogliatoi	mq. 79,00	€ 400,00	€ 31.600,00
Area di pertinenza escl.	mq. 496,00	€ 80,00	€ 39.680,00
Totale complessivo			€ 369.280,00
TOTALE CIFRA ARROTONDATA			€ 369.000,00

TOTALE VALORE LOTTO "D" € 369.000,00

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1) PREZZO BASE:

-**LOTTO A: € 1.062.750,00** (euro unmilionesessantaduemilasettecentocinquanta /00), e l'offerta minima ritenuta ammissibile è pari ad **€ 797.063,00** (settecentonovantasettemilasessantatre/00 euro), pari al 75 % del prezzo d'asta base in presenza di più offerte valide e di adesione alla gara degli offerenti ex art. 573 c.p.c., l'offerta minima in aumento è fissata in € 10.000,00(euro



diecimila/00) sull'offerta più alta;

-LOTTO B: € 285.000,00 (duecentottantacinquemila/00), e l'offerta minima ritenuta ammissibile è pari ad **€ 213.750,00** (duecentotredicimilasettecentocinquanta/00) pari al 75 % del prezzo d'asta base in presenza di più offerte valide e di adesione alla gara degli offerenti ex art. 573 c.p.c., l'offerta minima in aumento è fissata in € 5.000,00(euro cinquemila/00) sull'offerta più alta;

-LOTTO C: € 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00), e l'offerta minima ritenuta ammissibile è pari ad **€ 168.750,00** (centosessantottomilasettecentocinquanta/00) pari al 75 % del prezzo d'asta base in presenza di più offerte valide e di adesione alla gara degli offerenti ex art. 573 c.p.c., l'offerta minima in aumento è fissata in € 5.000,00(euro cinquemila/00) sull'offerta più alta;

-LOTTO D: € 276.750,00 (duecentosettantaseimilasettecentocinquanta/00), e l'offerta minima ritenuta ammissibile è pari ad **€ 207.563,00** pari al 75 % del prezzo d'asta base in presenza di più offerte valide e di adesione alla gara degli offerenti ex art. 573 c.p.c., l'offerta minima in aumento è fissata in € 5.000,00(euro cinquemila/00) sull'offerta più alta.

- 2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del compendio immobiliare, 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".
- 3) La domanda di partecipazione in bollo (euro 16,00) dovrà essere presentata presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, Dr.ssa Laura Sorrentino, entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente, previo appuntamento telefonico al n. 0585/810484.

La domanda di partecipazione dovrà essere presentata in busta chiusa (sulla quale il Liquidatore 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.

- 4) l'offerta deve contenere:
 - l'indicazione del lotto per cui l'offerta è stata proposta, il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche personalmente presentarsi all'udienza fissata per la vendita, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga dal procuratore legale che parteciperà alla vendita per "persona da nominare"; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerente sia un minore, e/o un interdetto, e/o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere allegata una copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Qualora l'offerente fosse una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità di questi, dovrà indicare i dati della società rappresentata nonché fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale autentica



aggiornata.

- l'espressa dichiarazione di possedere i requisiti di legge per usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto di prima casa;
 - i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
 - l'indicazione del prezzo offerto che dovrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
 - il termine e il modo di versamento del saldo prezzo (che il Liquidatore provvederà a versare c/o l'istituto di credito della procedura) nonché degli oneri e delle spese conseguenti la vendita. Detto termine non potrà, in ogni caso, essere superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza questa che sarà valutata dal Liquidatore o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima a firma dell'esperto, Arch. Luca Martini in data 25/11/2011 e relativa integrazione del 16/06/2016 e dei relativi allegati nonché di essere a conoscenza dell'esatta consistenza, situazione urbanistica e destinazione urbanistica dei beni immobili posti in vendita;
 - l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza delle formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili posti in vendita.
- 5) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale, nonché per ogni singolo lotto per il quale viene avanzata offerta di acquisto, un assegno circolare intestato a *TRIBUNALE DI MASSA PROCEDURA R.C.P. 06/2011*, di importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto senza giustificato motivo. Se l'offerente non presta cauzione con le modalità prestabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. L'offerente può versare anche una cauzione più alta.
- 6) L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è obbligato a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e qualora l'offerta sia la sola presentata il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente.
- 7) Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti nel luogo e all'ora sopradetti:
- ✓ *in caso di unica offerta*: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo – base d'asta sopraindicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.
 - ✓ *in caso di pluralità di offerte*: si procederà alla gara sull'offerta più alta con l'aggiudicazione a favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesione alla gara. Se la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni allora verrà disposta la vendita a favore del miglior offerente, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in caso di offerte del medesimo valore si aggiudica il bene a colui che ha prestato la cauzione più alta; in caso di cauzione 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 il medesimo termine di pagamento si aggiudica il bene a favore dell'offerente che abbia depositato per primo la busta contenente l'offerta.

Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di 60



(sessanta) secondi dall'offerta precedente e non potrà essere inferiore alla misura indicata nell'avviso di vendita.

- 8) In caso di aggiudicazione, l'importo del saldo del prezzo (dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, nel termine di 120 gg. dall'aggiudicazione mediante assegno circolare intestato a *TRIBUNALE DI MASSA PROCEDURA R.C.P. 06/2011*”;
- 9) Tutte le spese di trasferimento, anche relative all'atto notarile di compravendita, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. L'importo complessivo di dette spese dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e le modalità sopra indicate per il saldo del prezzo mediante separato assegno circolare intestato *“TRIBUNALE DI MASSA PROCEDURA R.C.P. 06/2011 ”*
- 10) in caso di mancato versamento del saldo del prezzo, degli oneri e delle spese di trasferimento, entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, entro 120 gg. dall'aggiudicazione, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e sarà disposto l'incameramento della cauzione; altresì, troverà applicazione quanto ulteriormente stabilito dall'art. 587 c.p.c.;
- 11) se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione verrà restituita dopo la chiusura dell'asta.

IN OGNI CASO RENDE NOTO CHE

- 1) la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, a corpo e non a misura;
- 2) la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati o anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno in nessun modo dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni di prezzo;
- 3) le spese di volturazione e/o riallaccio dei contatori luce, acqua, gas, ecc. e di adeguamento degli impianti alle norme vigenti sono a carico e di competenza dell'aggiudicatario;
- 4) la vendita forzata non potrà essere revocata per alcun motivo;
- 5) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario;
- 6) qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione sarà curata dagli organi della procedura;
- 7) le spese di trasferimento, anche relative all'atto notarile di compravendita, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario.
L'importo complessivo di dette spese dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e le modalità sopra indicate per il saldo del prezzo mediante separato assegno circolare;
- 8) in caso di mancato versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento entro il



termine indicato nell'offerta e, comunque, entro 120 gg. dall'aggiudicazione, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario con incameramento della cauzione; altresì, troverà applicazione quanto ulteriormente stabilito dall'art. 587 c.p.c.;

- 9) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n° 47, come integrato e modificato dal D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg. dal decreto di trasferimento;
- 10) ai sensi dell'art. 63 disposizioni per l'attuazione del codice civile chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente;
- 11) l'elaborato peritale e s.m.i. sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.tribunaledimassa.it e www.asteannunci.it.

Quanto alle modalità di pubblicità, di presentazione delle domande ed alle condizioni della vendita, per quanto qui eventualmente non richiamato, si rinvia espressamente alle "Disposizioni Generali in materia di vendita immobiliare" predisposte dal Tribunale di Massa, consultabili su rete internet, all'indirizzo internet www.asteannunci.it.

Del presente avviso sarà data pubblica notizia ai sensi dell'art. 490 c.p.c. almeno 45 gg. prima della data fissata per la vendita senza incanto sui siti: www.asteannunci.it. e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target), www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa, www.tribunaledimassa.it.

Dell'avviso di vendita, inoltre, dovrà essere data pubblica notizia, almeno 45 gg. prima della scadenza per la presentazione delle offerte, con le seguenti modalità, a scelta su uno dei seguenti quotidiani: "IL GIORNALE" nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa, "IL SOLE 24 ORE" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa, per i lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00, free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e free press "Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia".

Con riferimento alle vendite di prezzo base superiore a € 50.000,00, Ediservice provvederà alla gestione dei seguenti servizi di pubblicità complementare:

- scheda informatica sul "Canale Aste" WEB TV www.canaleaste.it, edito da Edicom Finance Srl;
- servizio "Gestionale aste" con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali internet immobiliari privati quali ad esempio www.casa.it.

Tutti gli adempimenti pubblicitari sono curati dalla società EDISERVICE S.r.l., con sede in Rovigo (RO), Via Verdi n°2.

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

Si forniscono i recapiti della sottoscritta, Dr.ssa Laura Sorrentino, con studio in Massa (MS), Piazza De Gasperi n°4: tel. 0585/810484; fax 0585/887476, E-mail: info@laurasorrentino.191.it - Pec: laurasorrentino@odc.ms.legalmail.it

Massa, 19 giugno 2017

Dr.ssa Laura Sorrentino
Liquidatore Giudiziale