



**TRIBUNALE DI MASSA**

**Sezione Fallimentare**

\*\*\*

Conc. Prev. (R.C.P.) nr. 18/2013; [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa Sara Farini

Commissari Giudiziali: Dott. Attilio Bononi e Dott.ssa Laura Sorrentino

Liquidatore Giudiziale: Dott. Simone Guido Pelliccia

\*\*\*

**Istanza di autorizzazione alla vendita**

\*\*\*

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto dott. Simone Guido Pelliccia, liquidatore giudiziale dei beni nella Procedura di Concordato Preventivo di cui in epigrafe,

**premesse**

I. che con decreto del 13/17.11.2014 Codesto Tribunale ha omologato il Concordato Preventivo [REDACTED]

II. che tra le disposizioni impartite nel suddetto decreto di omologa è previsto che " il Liquidatore Giudiziale dovrà provvedere alla riscossione dei crediti ed alla liquidazione dei beni mobili ed immobili secondo le modalità dettagliate nella proposta concordataria e, in difetto di previsione, secondo quelle ritenute più opportune, in ordine alle quali informerà il legale rappresentante della società debitrice ed acquisirà il preventivo parere ed autorizzazione dei Commissari Giudiziali e del Comitato dei Creditori; acquisita l'autorizzazione di questi ultimi, delle modalità di liquidazione darà notizia al Giudice Delegato almeno dieci giorni prima dell'inizio del loro compimento";

III. che dalla documentazione che ha avuto modo di consultare, il sottoscritto ha

riscontrato che l'area relativa al compendio immobiliare per poter essere "Restituita agli usi legittimi" doveva e deve essere assoggettata a tutte le prescrizioni stabilite dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, rilevabili dallo stralcio (già in atti) del "Verbale della Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14 ter della Legge 241/90, e s.m.i., svoltasi in data 10/02/2009".

Per quanto sopra si è reso quindi necessario acquisire un parere sia circa la possibilità che la liquidazione giudiziale possa porre in vendita il compendio immobiliare/aziendale gravato dalle anzidette problematiche ed in pendenza dell'inadempimento delle prescrizioni sancite dal Ministero dell'ambiente in data 10 febbraio 2009 sia circa eventuali responsabilità, anche penali, che dovessero eventualmente e/o potenzialmente discendere dal mancato adempimento delle citate prescrizioni, qualora la procedura non procedesse per la risoluzione delle stesse;

IV. che i Prof.ri incaricati di redigere tale parere, avv. Nicoli Bassi e avv. Paolo Veneziani, si sono espressi al riguardo come da documenti depositati in atti ed in particolare il Prof. Bassi, a seguito di esplicita richiesta, ha inviato una apposita nota informativa il cui contenuto deve essere richiamato nell'avviso di vendita ai fini di una completa ed esaustiva informazione dei potenziali acquirenti;

#### **tenuto conto**

- dei già acquisiti pareri favorevoli alla vendita sia del Comitato dei Creditori che dei Commissari Giudiziali;
- che in data 27 giugno 2016 è stato esperito il primo tentativo di vendita, il quale è andato completamente deserto;
- che in data 24 ottobre 2016 è stato esperito il secondo tentativo di vendita, sempre con prezzo base d'asta pari al valore di stima indicato dal perito nominato dal Tribunale, arch. Paolo Camaiora, anch'esso andato completamente deserto;

#### **considerate**

- le "Istruzioni operative in tema di vendite immobiliari effettuate a cura dei curatori fallimentari e dei liquidatori giudiziali" oggetto della circolare emanata dal Tribunale di Massa,

tutto ciò premesso, visto e considerato

**fa istanza**

affinché la S.V., verificata la conformità della procedura di liquidazione al Programma di liquidazione approvato dai creditori e ritenuto conforme dal Tribunale anche alle indicazioni dallo stesso emanate in merito alle modalità di vendita in sede fallimentare, autorizzi il sottoscritto Liquidatore Giudiziale a procedere alla liquidazione dei beni immobili facenti parte del patrimonio della società concordataria con una riduzione pari al 10% del valore "Prezzo Base d'Asta" indicato nell'ultimo avviso di vendita.

Qualora l'iniziativa di vendita di cui alla corrente istanza dovesse andare deserta e/o comunque non dovesse andare a buon fine, chiede che la S.V. voglia autorizzare altresì lo scrivente liquidatore a procedere con nuovi avvisi di vendita prevedendo, per ciascuno di essi, una ulteriore riduzione dell'ultimo valore del lotto, sino ad un massimo del 10%, anche eventualmente avvalendosi di soggetti specializzati, senza comunque che ciò comporti alcun onere aggiuntivo a carico della procedura.

Con osservanza

Massa, 16 giugno 2017

Il Liquidatore Giudiziale  
dott. Simone Guido Pelliccia

\*\*\*\*\*



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA**

*Ufficio Fallimentare*

\*\*\*

**Concordato Preventivo [REDACTED] (RCP. 13/2013)**

\*\*\*

## IL GIUDICE DELEGATO

- \* Rilevato che il Liquidatore Giudiziale ha chiesto procedersi alla vendita del compendio immobiliare della società concordataria;
- \* preso atto dei pareri favorevoli già espressi dal Comitato dei Creditori e dai Commissari Giudiziali;
- \* considerati gli artt. 104 ter, 107, 182 l.fall.;
- \* tenuto conto degli artt. 569 e segg. c.p.c.;

### AUTORIZZA

il liquidatore giudiziale a:

- 1) procedere alla liquidazione dei beni immobili facenti parte del patrimonio della società concordataria con una riduzione pari al 10% dei valori indicati nell'ultimo avviso di vendita;
- 2) procedere, nel caso in cui l'asta andasse deserta, con nuovi avvisi di vendita prevedendo una ulteriore riduzione dell'ultimo valore del lotto, sino ad un massimo del 10%, anche eventualmente avvalendosi di soggetti specializzati, purché ciò non comporti alcun onere aggiuntivo a carico della procedura.

Massa,

Il Giudice Delegato  
Dott.ssa Sara Farini

\*\*\* \*\*

## **TRIBUNALE DI MASSA**

### **SEZIONE FALLIMENTARE**

\*\*\*

CONCORDATO PREVENTIVO OMOLOGATO XXXXXXXXXX

R.C.P. N° 13/2013

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SARA FARINI

\*\*\*

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo in epigrafe, dott. Simone Guido Pelliccia, con studio in Massa (MS) Via Dorsale n. 58, (tel. 0585 - 832349) comunica che in data 23 ottobre 2017, alle ore 10,30, presso il Tribunale di Massa, P.za de Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1, aula delle udienze civili (eventualmente altra aula in caso di indisponibilità), saranno esaminate le offerte pervenute per l'acquisto dei lotti sottoelencati e verrà effettuata l'eventuale gara tra gli offerenti.

Ai fini di una più corretta e consapevole offerta, si preme evidenziare che, come meglio riportato e descritto in “Contenuto dell'offerta” e “Condizioni di Vendita”:

### 1 – DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

Per l'esatta descrizione ed identificazione degli immobili si rimanda alla perizia di stima (ed eventuali successive integrazioni) redatta dall'esperto stimatore nominato dal Tribunale, arch. Paolo Camaiora, che deve (devono) intendersi qui per intero richiamata(e) e trascritta(e).

**Offerta minima ammissibile:** l'indicazione del prezzo offerto per lo specifico lotto relativo al compendio immobiliare, che a pena di inefficacia dell'offerta stessa non potrà che essere almeno pari o superiore al 75% del relativo Prezzo Base d'asta, è al netto di tutto quanto indicato in "Spese dell'aggiudicatario (oltre il prezzo di aggiudicazione)".

Corre l'obbligo di precisare che il compendio è inserito all'interno del sito di bonifica di Massa Carrara, che fu dichiarato di interesse nazionale con l'art. 1 della legge n. 426 del 1998. La sua perimetrazione originaria era stata approvata con d.m. 21 dicembre 1999, ma con d.m. 29 ottobre 2013 essa è stata modificata in senso riduttivo; l'area ove è ubicato il compendio di Cogemar ne è stata esclusa e, di riflesso, la medesima è stata ricompresa nel sito di interesse regionale di Massa Carrara (ogni competenza in merito allo stesso e al suo risanamento ambientale è transitata quindi in capo alla Regione Toscana).

Si deve aggiungere che nel corso della conferenza di servizi decisoria del 24 marzo 2005 è stato approvato un piano di caratterizzazione dell'area occupata dal compendio, mentre con nota del 14 aprile 2007 la Società risulta aver trasmesso al Ministero dell'ambiente una nota contenente i risultati del piano di caratterizzazione con contestuale richiesta di restituzione dell'area agli usi legittimi.

La conferenza di servizi decisoria del 10 febbraio 2009, i cui esiti sono stati formalizzati con decreto direttoriale del 2 marzo 2009, ha preso atto dei risultati della caratterizzazione, formulando al contempo

talune prescrizioni.

In particolare, "attesi i superamenti riscontrati nelle acque di falda per i parametri Ferro, Manganese e Cloruro di Vinile"), alla Società è stato ordinato, per un verso, di ripetere alcune analisi per alcuni composti nei terreni e nella falda, e, per l'altro, di (i) trasmettere le schede di sicurezza relative agli olii lubrificanti, alle vernici, alle resine e ai diluenti eventualmente utilizzati nel ciclo produttivo (in particolare dovendosi ricercare nitrobenzeni sia nei campioni di terreno che in quelli di acque di falda, in caso di utilizzo di diluente Nitro); (ii) ricercare nei campioni di acque di falda anche Cloruri, Nitrati e Ione Ammonio; (iii) chiarire la metodica della ricerca dell'amianto; (iv) "di adottare immediate misure di messa in sicurezza d'emergenza delle acque di falda, consistenti nella realizzazione di una serie di pozzi di emungimento, comprendenti quelli risultati contaminati, e nel successivo trattamento delle acque di falda, in grado di impedire la diffusione della contaminazione verso l'esterno dell'area in esame" e di "presentare ... il progetto di bonifica della falda".

Il provvedimento non è stato impugnato e la Società non vi ha mai dato attuazione.

Sono necessarie verifiche aggiuntive per appurare quale sia l'attuale stato ambientale del compendio e dei suoi acquiferi.

Di seguito si riporta il Lotto oggetto del presente avviso di vendita:

### **Lotto n.1 - Compendio Immobiliare**

Diritti di piena proprietà del compendio industriale della società ██████████, sito nel Comune di Massa (MS), in Via Aurelia Ovest, contraddistinto al numero civico 355/A, località Codupino, meglio identificato nelle perizie di stima redatte dall'esperto stimatore nominato dal Tribunale, arch. Paolo Camaiora, di cui di seguito si riporta uno stralcio:

*"Trattasi di un compendio costituito da fabbricati diversi fra loro e circostante terreno di pertinenza; i fabbricati sono costituiti da una palazzina principale uffici, un blocco uffici secondario, un fabbricato che alloggia la centrale termica, un capannone industriale con tettoie annesse, un magazzino coperto con tettoia, piazzale di stoccaggio dei materiali lapidei e di manovra, aree a verde privato e viabilità di accesso"*, come di seguito riepilogato e dettagliato:

#### **Palazzina Principale uffici:**

Piano Semi Interrato

Superf

Superficie: Mq 344,00

Piano Terra

Superf

ficie: Mq 344,00

Piano Primo

Superf

ficie: Mq 345,50

**Centrale Termica (opera in abuso):**

Superf

ficie: Mq 10,00

**Capannone Industriale:**

Superf

ficie: Mq 1.700,00

**Tettoia Lato Mare:**

Superf

ficie: Mq 296,00

**Blocco Servizi:**

Superf

ficie: Mq 170,00

**Aree di Pertinenza**

Area di Proprietà Esclusiva

Superf

ficie: Mq 16.266,00

Area in comproprietà per 1/2 con Società Marmi Vianello Sas

ficie: Mq 1.097,00

**OCCUPAZIONE** : Il compendio immobiliare risulta libero.

**PREZZO BASE D'ASTA: euro 4.744.966,50**

(quattromilionisettecentoquarantaquattromilanovecentosessantasei/50 euro)

**Offerta minima ammissibile euro 3.558.724,88** (pari al 75% del Prezzo Base D'asta)

(tre milioni cinquecentocinquantaquattromilasettecentoventiquattro/88 euro)

\*\*\*

## CONTENUTO DELL'OFFERTA ED ALLEGATI

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

*a.* le offerte di acquisto dovranno essere **presentate**, previo appuntamento telefonico, **presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale** (sito in Massa (MS) - via Dorsale n. 58), entro le ore 12.00 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 12.00 del giorno immediatamente precedente;

*b.* le offerte di acquisto dovranno essere presentate **in busta chiusa**.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice delegato alla procedura e la data di vendita, nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

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;

*c.* l'offerta dovrà essere effettuata **mediante una dichiarazione, in bollo, contenente** :

◦ **i dati dell'offerente**

se persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, (ed eventualmente la Partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), unitamente alla copia di un documento di identità in corso di validità di ogni 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;

se società: in caso di domanda presentata per conto e nome di una società dovrà essere allegato, oltre ad un certificato aggiornato della C.C.I.A.A. e/o una delega firmata dal legale rappresentante della società da cui emergano i poteri conferiti all'offerente in udienza, anche la copia di un valido

documento di identità del legale rappresentante della stessa società.

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;
- il **termine** ed il **modo** di versamento del saldo del prezzo (che il professionista provvederà a depositare sul conto corrente intestato alla procedura), **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 ai fini della individuazione della migliore offerta; escluso ogni riferimento alla possibilità di rateizzazione del prezzo, salvo che non sia stato diversamente previsto nel provvedimento che autorizza la vendita.
- un proprio **recapito telefonico** ed indirizzo di posta elettronica certificata (**PEC**) e/o numero di **fax** dove poter effettuare tutte le comunicazioni;
- l'espressa attestazione di **presa visione** della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché della presente ordinanza di vendita;

d. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché assegno circolare intestato alla procedura, di un importo almeno 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. 571c.p.c.. L'offerente può anche versare una cauzione più alta.

## 2. **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.

## 3. Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza e all'ora sopra detti:

**in caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, il professionista procederà all'aggiudicazione, potendo tuttavia valutare di non aggiudicare il bene all'offerente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con nuova vendita.

**in caso di pluralità di offerte:** qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso ad una gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione del lotto al miglior 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 50.000,00. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore il lotto sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, nel caso in cui vi sia seria possibilità di non poter conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il bene/lotto, sarà aggiudicato al miglior

offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta).

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni oggetto di vendita sono meglio e più esattamente descritti in ogni loro parte nelle perizie sopra citate che si intendono qui per intero richiamate e trascritte e che fanno fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Nel ribadire che la presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, delle perizie e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita, di seguito si precisano le condizioni di vendita:

1. la vendita, anche in riferimento alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità alla legge di luoghi, attrezzature ed impianti ivi esistenti, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; trattandosi di vendita a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Tale vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'Esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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.
2. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura.
3. Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge od al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Altresì eventuale ulteriore onere, anche fiscale, derivante dalla vendita farà sempre carico all'aggiudicatario.

## **REGIME FISCALE**

La vendita è soggetta ad IVA di legge, se dovuta.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla data di redazione di quest'avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

## **OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO**

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 alla procedura da depositarsi sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura.

Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il professionista disporrà la restituzione delle cauzioni depositate da coloro che non si sono resi aggiudicatari.

Sul conto corrente bancario, intestato alla procedura saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento.

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..

### **SPESE DELL'AGGIUDICATARIO (OLTRE IL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE)**

Le **spese di trasferimento**, ivi comprese le spese notarili, 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 verrà stabilito in via provvisoria e salvo conguaglio, dal professionista, 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.

Il professionista depositerà la somma da versarsi dall'aggiudicatario e tutte le altre somme pertinenti alla presente procedura su conto corrente intestato e vincolato alla procedura.

### **PER SAPERNE DI PIU'**

Maggiori informazioni possono essere richieste al Liquidatore Giudiziale ai seguenti riferimenti:

*tel.: 0585.832.349*

PEC: [cpo18.2013massa@pecconcordati.it](mailto:cpo18.2013massa@pecconcordati.it)

Si evidenzia altresì che gli interessati possono, previo appuntamento, visitare con il Liquidatore Giudiziale e/o un collaboratore da lui incaricato i beni oggetto della vendita.

Si rende noto che le informazioni ed i dati acquisiti in virtù della procedura saranno trattati in conformità alla vigente normativa sulla privacy.

Massa,