



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Concordato Preventivo Ronchieri & Co. srl,**

**R.C.P. nr. 4/2006**

**Giudice Delegato:** Dr. Alessandro Pellegri

**Commissario Giudiziale:** Dr. Emiliano Dominici Abi hayla

**Liquidatore Giudiziale:** Dr. Paolo Del Fiandra

\*\*\*

**ORDINANZA PER INVITO A PRESENTARE  
OFFERTE DI ACQUISTO**

Il Giudice Delegato,

**Preso atto** delle comunicazioni al Commissario Giudiziale ed al Comitato dei Creditori del 18/07/2018 e relativi pareri.

**Vista** l'istanza del Curatore del 26/09/2018 e relativa autorizzazione del G.D. in data 27/09/2018.

**Preso atto** della perizia di stima e relativi allegati dell'arch. Carra Roberto del 22/01/2007, depositata agli atti, nonché delle perizie integrative e relativi allegati dell'arch. Carra del 21/04/2008 e del 21/05/2012, depositate agli atti.

**Visti** gli articoli 107, 108 e 182 L.F.

**Considerata** l'offerta di acquisto irrevocabile al prezzo di euro 260.000,00 pervenuta per l'intero compendio immobiliare di pertinenza del concordato, come di seguito descritto.

**Considerato** che nelle procedure concorsuali, a differenza di quanto previsto per quelle esecutive (per cui l'obbligo di vendita telematica è in vigore per gli avvisi successivi alla data del 10/04/2018), la vendita telematica non è obbligatoria salvo il caso in cui è previsto che sia il Giudice Delegato a provvedere alla vendita dei beni secondo le regole del codice di procedura civile in quanto compatibili (art. 107, comma 2, l.f.) ed anche in tal caso al Giudice è riconosciuta la possibilità di poter procedere con la vendita tradizionale quando



tale modalità arrechi danno agli interessi dei creditori.

**Ritenuto** che occorre procedere ad una vendita competitiva destrutturata prendendo come base d'asta il prezzo di euro 260.000,00, di cui all'offerta di acquisto pervenuta.

### DISPONE LA VENDITA

Al miglior offerente al prezzo base d'asta di **euro 260.000,00**, in lotto unico, dei seguenti beni:

*“Diritti della piena proprietà di compendio immobiliare ad uso produttivo sito in Comune di Seravezza, frazione Pozzi, Via Serra n. 599, composto da diversi corpi di fabbrica, terreno di pertinenza ad uso piazzale, spazi di deposito, aree per il parcheggio e la manovra dei mezzi e la movimentazione delle merci, con esclusione delle porzioni insistenti sul mappale 1040 di proprietà di terzi, come meglio risulta dalle perizie di stima agli atti”.*

Al catasto del Comune di Seravezza il tutto si distingue al foglio 41 mappali:

- n. 313, sub 9, categoria D/1, rendita euro 3.429,27;
- n. 313, sub 11, categoria D/1, rendita euro 1.497,73;
- n. 313, sub 12, categoria D/1, rendita euro 1.786,94;
- n. 313, sub 14, ben comune non censibile ai subalterni 11 e 12.

Si precisa che tutti i macchinari e gli impianti riportati nelle perizie dell'arch. Roberto Carra sono già stati venduti.

Come risulta dalle perizie agli atti, alle quali si rimanda per maggiori dettagli, i fabbricati non sono correttamente accatastati ed un manufatto ad uso uffici non è censito e pertanto non viene data nessuna garanzia in relazione alla conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi; planimetrie che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario ha l'obbligo di rimuovere, a sua cura e spese ed in base a regolari permessi amministrativi, le porzioni insistenti su detto mappale 1040.

La regolarizzazione urbanistica degli immobili, se ed in quanto possibile, o la rimessa in pristino di quanto non regolarizzabile, rimane a totale carico e spese dell'aggiudicatario, il quale manleva la parte cedente e la procedura 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 evidenzia, altresì, che non si presta garanzia per la conformità e il funzionamento degli impianti a servizio degli immobili.

Per una migliore descrizione anche relativa allo stato dei luoghi, per la situazione urbanistica, per le difformità urbanistiche, per la situazione catastale e per lo stato di occupazione degli immobili sopra descritti, nonché per il tipo di materiali, le misure effettive e le caratteristiche principali, si fa riferimento alle perizie di stima agli atti.

Si precisa che visto il tempo trascorso, lo stato manutentivo degli immobili non corrisponde a quello indicato nelle perizie agli atti.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, 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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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, a mero titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 è gravato dalla seguente formalità pregiudizievole: decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Pisa il 18/06/2007 al reg. part. 8338.

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. L'intero compendio immobiliare risulta libero.

In ultimo, segnalo che le potenzialità del compendio immobiliare sono legate anche alle modifiche apportate al piano strutturale, ai sensi della L. R. 1/05 art. 53, in base alle quali le aree produttive, oggetto di stima, hanno subito un cambio di destinazione divenendo aree turistico-ricettive.

Alla luce delle previsioni del nuovo regolamento urbanistico sono, quindi previste due possibilità:

- I. Mantenere l'attività pre-esistente;
- II. Realizzare una struttura turistico-alberghiera (es. residence Rta, alberghi etc.).



In merito, si rinvia alla perizia integrativa dell'arch. Carra Roberto del 21/04/2008, le cui risultanze sono da intendersi integralmente richiamate.

La vendita avrà luogo secondo le seguenti

### **DISPOSIZIONI PER LA VENDITA**

1. La vendita avverrà dinanzi al Liquidatore Giudiziale nel giorno dallo stesso scelto in base al calendario del Tribunale di Massa e si terrà presso la sala udienze civili (o altra disponibile) del Tribunale Civile di Massa, Piazza De Gasperi n.1.
2. Il lotto unico viene posto in vendita al prezzo base d'asta di **euro 260.000,00**, pari all'offerta di acquisto pervenuta, e rialzi minimi in caso di gara di **euro 10.000,00**;
3. Eventuali soggetti interessati all'acquisto potranno darne formale ed espressa manifestazione mediante deposito di apposita offerta di acquisto in busta chiusa, presso lo studio del Liquidatore Giudiziale sito in Massa (MS), Via Massa Avenza n.223;
4. La procedura sarà espletata mediante offerte segrete, non inferiori rispetto al prezzo base indicato nell'avviso per invito ad offrire. Saranno escluse le offerte di importo inferiore al prezzo base.
5. Le offerte di acquisto devono avvenire secondo le seguenti modalità:
  - a. Il deposito può essere effettuato fino alle ore 18.00 del giorno feriale (escluso il sabato) precedente a quello fissato per la gara, previo appuntamento telefonico;
  - b. La busta dell'offerta dovrà essere sigillata e firmata sui lembi di chiusura e dovrà recare all'esterno in modo chiaro e leggibile la data fissata per la vendita e la dicitura "Invito ad offrire Concordato preventivo RCP 4/2006".
6. L'offerta dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione, in bollo da euro 16,00, contenente:
  - a. Se l'offerente è persona fisica, 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 minorenni la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni nella



- dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è una società, dovranno essere indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva, le generalità del legale rappresentante e 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;
- b. I dati identificativi (catastali ed indirizzo) del bene oggetto della vendita;
  - c. l'indicazione del prezzo offerto, che dovrà essere pari o superiore al prezzo-base d'asta di euro 260.000,00, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
  - d. il termine di versamento del saldo del prezzo che 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; in assenza di indicazione del termine di pagamento, quest'ultimo si assumerà pari a quello massimo di 120 giorni;
  - e. l'espressa attestazione di aver preso visione delle perizie di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché della presente ordinanza di vendita;
  - f. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché assegno circolare intestato a "Tribunale di Massa Ronchieri & Co. Srl - R.C.P. 4/2006", 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; l'offerente può anche versare una cauzione più alta.
7. 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, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

L'offerta si intenderà come non validamente presentata e come tale non verrà considerata se, alternativamente e/o congiuntamente:

- non è accompagnata da alcuna cauzione ovvero laddove quella presentata dovesse risultare irregolare, ad esempio perché di importo inferiore al 10% del prezzo offerto, oppure perché non presentata mediante assegno circolare;
- non è presentata entro il termine ultimo previsto;
- non è sottoscritta oppure incompleta di uno o più degli elementi richiesti;
- se risulta di importo inferiore al prezzo base d'asta di euro 260.000,00.



8. Le buste saranno aperte dal Liquidatore Giudiziale, alla presenza degli offerenti, all'udienza che verrà stabilita in base al calendario del tribunale:

a. in caso di nessuna ulteriore offerta pervenuta, il bene verrà aggiudicato al soggetto che ha presentato l'offerta irrevocabile di euro 260.000,00, come da documentazione agli atti della procedura; tale soggetto dovrà effettuare il versamento del saldo prezzo entro 120 giorni dall'asta a mezzo assegno circolare non trasferibile e/o bonifico bancario.

b. in caso di ulteriori 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 sessanta secondi dall'offerta precedente non potrà essere inferiore ad euro 10.000,00. 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 e la maggiore offerta è pari o superiore al prezzo base, il lotto sarà aggiudicato al miglior 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. Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il Liquidatore Giudiziale disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata da coloro che non si sono resi aggiudicatari.

10. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, entro il termine indicato in offerta e, comunque, entro giorni 120 dall'aggiudicazione stessa. Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Massa Ronchieri & Co. Srl - R.C.P. 4/2006" o mediante bonifico bancario sul conto della procedura.



11. L'atto di trasferimento dei beni a favore dell'aggiudicatario sarà stipulato dinanzi ad un notaio da scegliersi, a cura dell'aggiudicatario in accordo con il Liquidatore Giudiziale, fra gli iscritti al distretto notarile di La Spezia e Massa.
12. Saranno poste a carico del medesimo aggiudicatario, oltre agli onorari notarili, anche tutte le spese conseguenti alla vendita, gli oneri fiscali, compresa l'Iva se dovuta, e quelli legati alla registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento; la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presso i Pubblici Uffici saranno effettuati a cura e spese della procedura.
13. In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione;
14. Si ribadisce che la presente non deve intendersi come proposta di cessione, ma come semplice invito ad offrire.
15. Tutti gli atti di gara verranno, depositati dal Liquidatore Giudiziale ai sensi dell'art. 107 L.F. nel fascicolo della procedura presso la Cancelleria Fallimentare al termine dell'asta e ne sarà data informazione al Comitato dei Creditori.
16. In caso di rinuncia o qualora il contraente designato non dovesse versare il saldo del prezzo entro i termini di cui al punto che precede, decadrà da ogni suo diritto e la procedura incamererà la cauzione offerta, riservandosi la facoltà di designare quale contraente chi ha presentato la seconda migliore offerta; nel caso anche tale ultimo soggetto dovesse rinunciare o non versare il saldo del miglior prezzo da lui offerto entro i termini di legge, verrà attivata una nuova procedura d'invito.
17. Il Liquidatore Giudiziale rinuncia espressamente al termine previsto dall'art. 107 l.f. e, pertanto, dopo l'aggiudicazione non potranno essere presentate altre offerte in rialzo.
18. Dopo l'aggiudicazione e la riscossione del prezzo e delle spese, il G.D. ordinerà ai sensi dell'art. 108 L.F. le cancellazioni delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

### **SI DISPONE ALTRESI'**

Che il Liquidatore Giudiziale provveda a pubblicare un estratto della presente ordinanza almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, con le seguenti modalità:



- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata “Portale delle vendite pubbliche”;
- pubblicazione 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.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it);
- pubblicazione dell’avviso d’asta per estratto:
- Quotidiano “La Nazione edizione di Massa-Carrara”, nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
- Quotidiano “Il Sole 24 ore” pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa;
- free press “Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa” free press “Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia”;
- redazione di scheda informativa su “canale aste” – web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);
- servizio “Gestionale Aste” con inserimento dell’avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati quali [www.casa.it](http://www.casa.it).

Maggiori notizie e informazioni potranno essere assunte presso il Liquidatore Giudiziale, Dr. Paolo Del Fiandra, con studio in Massa (MS), Via Massa Avenza n. 223 (tel. 0585/43273, fax 0585/43950, mail: [paolo.delfiandra@studiobascherini.com](mailto:paolo.delfiandra@studiobascherini.com)).

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

Si comunichi.

Massa, lì 26.10.2018.

**IL GIUDICE DELEGATO**  
**DR. ALESSANDRO PELLEGRINI**

