



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento Apuan Car sas di Ceccarelli Umberto & C.,

R.F. nr. 2/2013

Giudice Delegato: Dr. Alessandro Pellegrini

Curatore: Dr. Paolo Del Fiandra

IL GIUDICE DELEGATO

Vista l'istanza presentata dal Curatore in data 14/05/2018.

Visti gli articoli 570 e seguenti c.p.c. e gli articoli 107 e 108 L.F.

Ritenuto che l'applicazione dell'art. 107 L.F. (procedure competitive) escluda l'obbligo della vendita telematica;

Preso atto della perizia di stima e relativi allegati dell'Arch. Eugenio Giannetti, depositata agli atti della procedura.

Preso atto delle comunicazioni al Comitato dei Creditori del 19/04/2018.

ORDINA

LA VENDITA SENZA INCANTO

al prezzo base d'asta di **euro 1.422.625,00**, in lotto unico, dei seguenti beni:

“Trattasi di un compendio industriale sito in Massa Via Massa Avenza n.83. Tale area è posta nella parte pianeggiante del comune di Massa all'interno del perimetro della Zona Industriale Apuana a circa 3 Km dal litorale di Marina di Massa ed in prossimità del casello autostradale della A12. La stessa risulta facilmente accessibile e ben servita dalla viabilità comunale e provinciale ed è caratterizzata dalla presenza di grandi fabbricati ad uso industriale c/o artigianale, anche se recentemente proprio in questa parte della Z.I. nelle aree di bordo si è insediata la grande distribuzione commerciale con il supermercato Carrefour e alcuni notevoli centri direzionali quali "Olidor" e "Gardenia". Per queste caratteristiche, per l'ottima posizione anche in un'ottica nazionale o internazionale essendo



questo territorio posto lungo la dorsale autostradale tirrenica nonché il primo sito vicino ad un porto sul Tirreno (Marina di Carrara) per le merci che provengono dalla Emilia Romagna, l'area risulta di buona appetibilità sul mercato immobiliare dei fabbricati produttivi. Il compendio industriale oggetto di stima occupa un lotto (il n. 9 B), posizionato in una zona esterna in prossimità di via Massa Avenza, all'interno dell'ex complesso industriale Azoto Farmoplant attualmente oggetto del "Piano di Lottizzazione Convenzionata Comparto ex Azoto".

Inoltre, l'immobile ricade nel perimetro della Zona Franca Urbana di Massa, oggetto di agevolazioni fiscali e previdenziali di recente attuazione ministeriale.

I beni da stimare comprendono un fabbricato principale (capannone e uffici) oltre all'area esterna pertinenziale adibita a parcheggio, spazio di manovra e verde privato di circa mq 2.113.

Il capannone ha forma rettangolare della superficie coperta di circa 1192 mq. ed altezza interna di ml. 7,35 all'interno di esso è stata ricavata una zona uffici e servizi, al di sopra della quale è ubicato un soppalco ancora allo stato grezzo.

Al Catasto del Comune di Massa il tutto si distingue al foglio 104, mappale 516, zona censuaria 1, categoria D/7, rendita catastale euro 6.664,00.

Il fabbricato fa parte del piano di Lottizzazione Convenzionata EX- AZOTO, approvato con delibera del C.C. n. 72 del 17/11/2000 e successiva "Variante" approvata con delibera del C.C. n. 3 del 29/1/2003. L'Edificio è stato costruito con sulla base della Concessione Edilizia n. 351 del 18/6/2002. Successivamente è stata presentata D.I.A. protocollo n. 0003252 del 23/01/2007 prot. urbanistica n. 58344 per diversa distribuzione interna degli uffici e dei servizi igienici, completamento impianto elettrico, realizzazione di una scala metallica interna di sicurezza, completamento delle opere di recinzioni, ma la stessa è stata sospesa in quanto dall'istruttoria eseguita dai tecnici comunali risultava che l'edificio realizzato era difforme da quanto autorizzato nella C.E. suindicata.

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 alla perizia di stima dell'Arch. Giannetti Eugenio e relativi allegati, depositata agli atti della procedura.

Si precisa che non si presta garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili sopra descritti e che gli stessi non sono muniti di attestato di certificazione



energetica. Si precisa inoltre che non viene data nessuna garanzia in relazione alla conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi.

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 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.

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 viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; al momento della vendita, tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura della procedura.

L'intero compendio immobiliare risulta ad oggi occupato da terzi in base ad accordo stipulato in sede di mediazione civile che prevede l'impegno dell'affittuario al rilascio dell'immobile entro 90 giorni in caso di aggiudicazione dell'immobile all'asta.

La vendita avrà luogo secondo le seguenti

DISPOSIZIONI PER LA VENDITA

1. La vendita avverrà dinanzi al Curatore 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 1.422.625,00** con offerta minima ammissibile di **euro 1.066.968,75** (pari al 75% del prezzo base) 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, presso lo studio del Curatore in Massa (MS), Via Massa Avenza n.223;
4. Le offerte di acquisto devono avvenire secondo le seguenti modalità:
 - a. Il deposito può essere effettuato fino alle ore 18.00 del giorno ferialo precedente a quello fissato per la gara, previo appuntamento telefonico;
 - b. le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa, sulla quale il Curatore apporrà le indicazioni di cui all'art. 571, ultimo comma, C.p.c.
5. 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 minorenne 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 75% del prezzo-base d'asta, 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 della perizia 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 "Fallimento Apuan Car sas", di un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; l'offerente può anche versare una cauzione più alta.
6. L'offerta presentata è irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e qualora l'offerta sia la sola presentata, 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 75% del prezzo base d'asta (c.d. offerta minima).
7. Le buste saranno aperte dal Curatore, alla presenza degli offerenti, il giorno dell'udienza:
- a. 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;
 - qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo-base, ma comunque pari o superiore all'offerta minima, il Curatore procederà all'aggiudicazione del bene, salvo che ritenga vi sia la seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita;
- b. in caso di pluralità di offerte:
- si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente;
 - Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine 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; se, invece, l'offerta è inferiore al prezzo base, ma comunque pari o superiore all'offerta minima, il Curatore procederà all'aggiudicazione del bene al migliore offerente, salvo che ritenga vi sia la seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita; 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.

8. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, e gli oneri, diritti e spese di vendita, entro il termine indicato in offerta e, comunque, entro giorni 120 dall'aggiudicazione stessa. Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento Apuan Car sas". Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il Curatore disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata da coloro che non si sono resi aggiudicatari.
9. 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 Curatore, fra gli iscritti al distretto notarile di La Spezia e Massa.
10. 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, i cui importi, modalità di pagamento e tempi saranno comunicati dal Curatore.
11. 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 ex art. 587 c.p.c..
12. Dopo l'aggiudicazione e la riscossione del prezzo e delle spese, il G.D. ordinerà ai sensi dell'art. 108 L.F., a cura e spese della procedura, le cancellazioni delle iscrizioni



relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

13. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta resa al Notaio rogante.

DISPONE

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

- sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";
- sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
- sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e "www.tribunaledimassa.it";
- sui Free press: "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e "Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia" dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali della Lombardia;
- scheda informativa sul "Canale Aste" - web TV www.canaleaste.it, dedicato alle vendite immobiliari;
- sul servizio "Gestionale Aste" con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali Internet immobiliari privati.

Maggiori notizie e informazioni potranno essere assunte presso il Curatore, 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).

Un estratto della presente ordinanza dovrà essere comunicato a cura del Curatore o del Delegato ad eventuali creditori con diritto di prelazione sull'immobile, nonché ai creditori ipotecari iscritti.

Si comunichi.

Massa, lì 22.05. 2018.

II GIUDICE DELEGATO

(Dr. Alessandro Pellegrini)

