



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA

Cancelleria Fallimentare

Concordato Preventivo: COGEMAR SRL (RCP n. 18/2013)

Giudice Delegato:

Dott. Alessandro Pellegri

Commissari Giudiziali:

Dott. Attilio Bononi

Dott.ssa Laura Sorrentino

INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE

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),

tenuto conto

- a. che è pervenuta un'offerta irrevocabile di acquisto inerente il compendio immobiliare e tutti i beni mobili (lastre, blocchi, attrezzatura per ufficio ecc..) ancora nella disponibilità della procedura per un importo complessivo pari ad euro 2.070.000,00 (duemilionesettantamila/00);
- b. che il Comitato dei Creditori ed i Commissari Giudiziali hanno manifestato parere positivo circa la possibilità per la liquidazione giudiziale di porre in essere un apposito "Invito ad Offrire" avente come prezzo base d'asta l'importo dell'offerta stessa ricevuta;

rende noto

che in data **18.03.2019**, alle **ore 10:30**, presso il Tribunale di Massa, Piazza 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.

1 – DESCRIZIONE BENI

Per l'esatta descrizione ed identificazione dei beni si rimanda alle perizie di stima (ed eventuali successive integrazioni) redatte dagli esperti stimatori nominati dal Tribunale, arch. Paolo Camaiora (per quanto riguarda i beni immobili) e arch. Marco Bondielli (per quanto riguarda i beni mobili), che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte.

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

Lotto Unico costituito da **Compendio Immobiliare (a.)** e **Compendio Mobiliare (b)**

PREZZO BASE D'ASTA: euro 2.070.000,00
(duemilionesettantamila/00 euro)

Offerta minima ammissibile euro 2.080.000,00
(duemilioniottantamila/00 euro)

a. Compendio Immobiliare

Diritti di piena proprietà del compendio industriale della società COGEMAR SRL 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	Superficie: Mq	344,00
Piano Terra	Superficie: Mq	344,00
Piano Primo	Superficie: Mq	345,50

Centrale Termica (opera in abuso):

Superficie: Mq 10,00

Capannone Industriale:

Superficie: Mq 1.700,00

Tettoia Lato Mare:

Superficie: Mq 296,00

Blocco Servizi:

Superficie: Mq 170,00

Aree di PertinenzaArea di Proprietà Esclusiva

Superficie: Mq 16.266,00

Area in comproprietà per 1/2 con la Società Confinante (ora ██████████)

Superficie: Mq 1.097,00

OCCUPAZIONE : Il compendio immobiliare risulta libero.

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 sia 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.

b. Compendio Mobiliare

I beni mobili residui di proprietà della società concordataria comprendono:

1. Mobili ed attrezzature da ufficio.
2. Materiale lapideo (in lastre o blocchi)

Tali beni, meglio identificati nelle già citate perizie di stima redatte dall'esperto stimatore nominato dal Tribunale, arch. Marco Bondielli, sono per la maggior parte rinvenibili all'interno del compendio immobiliare della società concordataria ad eccezione di parte del materiale lapideo che risulta ancora depositato presso altre sedi/laboratori.

Si fa presente che una parte dei beni ad oggi presenti presso il suddetto compendio immobiliare, principalmente costituiti da materiali lapidei in lastre e da una scrivania situata all'interno della “Palazzina Uffici”, non sono più di proprietà della liquidazione giudiziale in quanto risultano già essere stati aggiudicati/venduti, ma non ancora ritirati.

Si evidenzia, anche ai fini di una “offerta consapevole ed informata”, che gli

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Eventuali interessati all'acquisto, previo appuntamento telefonico, dovranno depositare **in busta chiusa**, 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 le loro offerte irrevocabili di acquisto, migliorative di almeno euro 10.000,00, rispetto all'offerta di € 2.070.000,00 già in possesso della liquidazione giudiziale, cauzionandole con assegno circolare intestato alla procedura per almeno il 10% dell'importo offerto.

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;

Sulla busta, previa identificazione di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), verranno apposte esclusivamente le indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c.

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;

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire, per l'acquisto dell'immobile, 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".

La vendita sarà effettuata con le modalità della vendita senza incanto secondo le seguenti condizioni:

1. Le offerte migliorative di acquisto dovranno essere effettuate mediante una **dichiarazione, in bollo (euro 16,00)**, contenente:

a) Dati dell'offerente:

se persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale,

alcuni dei quotidiani/siti internet/riviste su cui verrà effettuata detta pubblicità: (i) pagina nazionale del "Il Sole 24 Ore" dedicata al Tribunale di Massa, (ii) siti internet www.asteannunci.it (e relativi servizi correlati), www.asteavvisi.it , www.rivistaastegiudiziarie.it , www.tribunalemassa.it , (iii) Tabloid Free Press Aste Giudiziarie (Edizione Massa e Edizione Lombardia), ecc....

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

tel.: 0585.832.349

PEC: **cpo18.2013massa@pecconcordati.it**

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

Massa, 21 dicembre 2018

Il Liquidatore Giudiziale
dott. Simone Guido Pelliccia