

TRIBUNALE DI MASSA

Sezione Fallimentare

Conc. Prev. (R.C.P.) nr. 5/2012;

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Pellegri**

Commissario Giudiziale: **Dott. Simone Guido Pelliccia**

Liquidatore Giudiziale: **Rag. Pier Francesco Della Pina**

Istanza di autorizzazione alla vendita

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto Rag. Pier Francesco Della Pina, liquidatore giudiziale dei beni nella
Procedura di Concordato Preventivo di cui in epigrafe,

premesso

I. che con decreto del 10/14.01.2013 Codesto Tribunale ha omologato il
Concordato Preventivo

II. che tra le disposizioni impartite nel suddetto decreto di omologa è previsto
che "*per l'effettuazione delle vendite ed in generale per il compimento di atti di
straordinaria amministrazione il Liquidatore richiederà il parere del Comitato dei
creditori e del Commissario Giudiziale* ";

III. Che sono già stati effettuati n. 7 tentativi di vendita a partire dall'anno 2015,
senza alcun risultato;

tenuto conto

‡ degli acquisiti pareri favorevoli alla vendita sia del Comitato dei
Creditori (tale acquisizione è avvenuta tramite "*silenzio assenso*" rispetto alla
comunicazione loro inviata, che del Commissario Giudiziale;

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 e mobili parte del patrimonio della società concordataria.

Qualora le iniziative di vendita di cui alla presente istanza dovessero andare deserte e/o comunque non dovessero andare a buon fine, chiede che la S.V. voglia autorizzare altresì la ripetizione dei citati tentativi di vendita, con un ribasso del 10% del prezzo base d'asta per quanto riguarda l'unico lotto inerente i beni di compendio della procedura.

Con osservanza

Massa, 25 settembre 2018

Il Liquidatore Giudiziale

rag. Pier Francesco Della Pina

*** **

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA

Ufficio Fallimentare

Concordato Preventivo

(RCP. 5/2012)

IL GIUDICE DELEGATO

- Rilevato che il Liquidatore Giudiziale ha chiesto procedersi alla vendita del compendio immobiliare della società concordataria;
- visti i pareri favorevoli espressi dal Comitato dei Creditori e dal Commissario Giudiziale;
- considerati gli artt. 104 ter, 107, 182 l.fall.;
- tenuto conto degli artt. 569 e segg. c.p.c.;
- preso atto dell'entrata in vigore del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 (recante "Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria") convertito con modificazioni nella L. 6 agosto 2015 n. 132;

AUTORIZZA

la vendita senza incanto del compendio immobiliare immobiliare in questione, così come identificato e stabilito dal perito stimatore nominato dal Tribunale.

Qualora le iniziative di vendita autorizzate andassero deserte e comunque non dovessero andare a buon fine, autorizza la ripetizione dei relativi tentativi di vendita non prima di 90 giorni dalla conclusione delle operazioni e con un ribasso del 10% del prezzo base d'asta, a parità di condizioni e modalità.

Massa,

Il Giudice Delegato

TRIBUNALE DI MASSA
SEZIONE FALLIMENTARE

CONC. PREVENTIVO OMOLOGATO

R.C.P. N° 5/2012

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PELLEGRINI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo in epigrafe, rag. Pier Francesco Della Pina, con studio in Massa (MS) Piazza liberazione n. 7/4, (tel. 0585 - 40686) comunica che in data 14 dicembre 2018, alle ore 11,30, presso il Tribunale di Massa, P.zza 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 E IMMOBILI

Per l'esatta descrizione ed identificazione dell'immobile si rimanda alla perizia di stima (ed eventuali successive integrazioni) redatta dall'esperto stimatore nominato dal Tribunale, Geom. Luciano Pelliccia, del 09/07/2012 depositata agli atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

Si precisa che in perizia non sono state specificate eventuali opere di ripristino

allo stato originario, relative alla scala di sicurezza ed all'ascensore interno, spese di competenza dell'aggiudicatario.

Dalla vendita sono esclusi n. 7 biliardi a sei zampe professionali marca Hermes, che benché inventariati nella suddetta perizia di stima sono stati autonomamente venduti e quindi non facenti parte del lotto di vendita.

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)".

Di seguito si riporta la descrizione del lotto oggetto presente avviso di vendita:

Lotto n.1 - Compendio Immobiliare e mobiliare

Diritti di piena proprietà del compendio industriale della società sito nel Comune di Carrara (MS), in via Arezzo, contraddistinto al numero civico 9, località Avenza, meglio identificato nelle perizie di stima redatte dall'esperto stimatore nominato dal Tribunale, geom. Luciano Pelliccia di cui di seguito si riporta uno stralcio:

"consiste in una porzione di capannone in cemento armato precompresso del tipo prefabbricato che, per la parte oggetto della presente stima, si distribuisce e si sviluppa, quasi interamente, in piano terra, ad eccezione, di una modestissima superficie che si distribuisce in piano soppalcato o piano primo", come di seguito riepilogato e dettagliato:

Capannone Industriale:

Superficie: Mq 1.050,00

Aree di Pertinenza

Area di Proprietà Esclusiva

Superficie: Mq 490,00

Area di sedime complessivo (comprensivo di mq 490,00 esclusivi)

Superficie: Mq 1.480,00

Superficie catastale complessiva mq 2.530,00.

OCCUPAZIONE : Il compendio immobiliare risulta libero.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 679.063,50

Offerta minima ammissibile euro 509.298,00 (pari al 75% del Prezzo Base D'asta sopraindicato)

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) – Piazza Liberazione n. 7/4), 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), 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 minorene 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
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 10.000,00.

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 accompagna 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.

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.

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.: 0585.40686

email: studiodellapina@virgilio.it

Si evidenzia altresì che gli interessati possono, previo appuntamento, visitare con il Liquidatore Giudiziale e/o un collaboratore 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, 25 09.2018

26

Il Giudice
Dr. Alessandro Pellegrini

