# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA

## SEZIONE FALLIMENTARE

## AVVISO DI VENDITA

***

**Concordato Preventivo (4/2008)** [redacted]

sede legale in [redacted] (MS), [redacted], codice fiscale e partita [redacted]

Giudice Delegato: dott.ssa Sara Farini

Liquidatore Giudiziale: dr. Massimiliano Tognelli

Delegato alla vendita: rag. Mara Fabiani

*

La sottoscritta rag. Mara Fabiani, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., vista l'ordinanza pronunciata il giorno 28.07.2016 dal Giudice delegato del Tribunale di Massa al compimento delle operazioni di vendita nella procedura fallimentare in epigrafe nonché le nuove direttive impartite a seguito dell'entrata in vigore della Legge n. 132 del 06.08.2015 e successive modificazioni;

- visti gli articoli 570 e seguenti del c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **23.04.2018**, alle **ore 12,00**, avrà luogo presso lo studio del professionista delegato, rag. Mara Fabiani, in Marina di Carrara (MS), Viale C. Colombo n.9, la **VENDITA SENZA INCANTO**, ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., dei seguenti beni immobili:

**Lotto A:** diritto della piena proprietà di fabbricato industriale, sito nel Comune di Aulla (MS), Località Pallerone, Via G. Rossa n. 20, corredato di corte, costituito da reparti di produzione (mq. 2010), zone uffici e servizi (mq. 406), portico/deposito (mq. 241), area esterna (mq. 2409). La composizione interna dello stabilimento è la seguente: piano terra: composto da ingresso, vano scale di collegamento con i piani sovrastanti, tre bagni, di cui uno per disabili, un antibagno, un locale tecnico per macchinari di servizio ascensore, quattro reparti di produzione oltre a porticato adibito a deposito sul lato posteriore; piano ammezzato: composto da locale spogliatoio uomini, locale spogliatoio donne, quattro servizi igienici, e due antibagni; piano primo: composto da zona destinata ad uffici e direzione che consta di dieci locali, tre laboratori, zona mensa, un reparto di produzione. L'area pertinenziale esterna si sviluppa per circa mq. 2.400, completamente recintata ed asfaltata, adibita a piazzale di manovra e parcheggio.

Il bene risulta censito all'Ufficio Provinciale di Massa Carrara, Territorio servizi catastali, con i seguenti dati: Comune di Aulla, foglio 25, mappale 1159, categoria D/7 r.c. 9.166,59.

Il capannone ed i terreni pertinenziali ad esso connessi confinano con: tratto ferroviario a nord, via Guido Rossa a sud, mappali 1174, 1170, 290, 994 , 1120, 1025 ad Est, mappali 1137 1140, 352 a ovest.

Il fabbricato è stato edificato con diverse concessioni edilizie e varianti che in ordine si riportano: concessione edilizia n. 3768/2509 del 10 marzo 1990 per l'originaria nuova costruzione. Concessione edilizia n. 3992/10230 del 11 febbraio 1991 variante in Corso D'Opera inerente i bagni del piano ammezzato e costruzione della cabina elettrica. Concessione edilizia n. 4099/8564 del 11 novembre 1991 per ampliamento capannone. Concessione edilizia n. 5998/4651 del 28 ottobre 1998 per la realizzazione di una pensilina posta nella parte posteriore del fabbricato. D.I.A. n. 2469 del 7 febbraio 1998 per varie modifiche interne. D.I.A. n. 11956 del 1 luglio 1999 per ulteriori varie modifiche interne.

**Prezzo Base: Euro 314.378,00.**

**Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 235.783,50**

*

**Lotto B:** diritto della piena proprietà di fabbricato industriale, sito nel Comune di Aulla (MS), Località Pallerone, Via G. Rossa n. 7/A, costituito da reparto di produzione (mq. 810), zona uffici e servizi (mq. 185), magazzino posteriore (mq. 311), porticato anteriore (mq.76), soppalco ammezzato (mq. 185), area esterna (mq. 2424). L'area di pertinenza è interamente recintata e sviluppa una superficie di mq. 2.424, è asfaltata ed adibita a piazzale di manovra e parcheggio; una piccola porzione di terreno posta posteriormente è abbandonata e boscosa. L'immobile è cosi composto: zona destinata a reparto di produzione, uno spogliatoio donne e uno spogliatoio uomini, oltre a tre servizi igienici, tre locali ad ufficio, un locale destinato a deposito, un magazzino e porticato anteriore al piano terra; oltre ad una vasta area soppalcata posta superiormente alla zona spogliatoi ed uffici accessibile tramite scala interna in ferro.

Il bene risulta censito all'Ufficio Provinciale di Massa Carrara, Territorio servizi catastali, con i seguenti dati: Comune di Aulla, foglio 25, mappale 1208, categoria D/8 r.c. 7.725,16.

Il capannone ed i terreni pertinenziali ad esso connessi confinano con: Via Guido Rossa a nord, strada vicinale a sud, fabbricato al mappale 1242 ad est, fabbricati ai mappali 1161 e 412 ad ovest.

Il fabbricato è stato edificato con diverse concessioni edilizie e varianti che in ordine si riportano: concessione edilizia rilasciata dal comune di Aulla in data 8 giugno 2001 n. 3987/9901 per nuova edificazione. D.I.A. n. 17810 del 21 gennaio 2002 resa in ordine alla costruzione di porticato nei lati anteriore e posteriore. D.I.A. n. 16630 del 30 ottobre 2003 resa in ordine ad opere eseguite sul porticato fronte strada e recinzione lato strada.

**Prezzo Base: Euro 143.682,00.**

**Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 107.761,50**

*

**Lotto C**: diritto della piena proprietà di terreno edificabile, sito nel Comune di Aulla (MS), Località Pallerone, Via G. Rossa, distinto con i mappali 1139-1136-1141-1122-1123. Questi beni formano un corpo unico, e sviluppano nell'insieme una superficie catastale di mq. 4.324, sono attualmente incolti ed accessibili solo tramite l'immobile di cui al mappale 1159. Secondo il vigente PRG ricadono in " zona DE ", con destinazione produttiva, e rivestono quindi una vocazione edificatoria. Secondo quanto riferito dall'amministrazione gli indici sono i seguenti: superficie coperta 40% della superficie del Lotto; altezza massima consentita 8,60 ml.; distanza di rispetto dai confini 5,00 ml.

**Prezzo base: Euro 50.896,00**

**Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 38.172,00**

*

I beni immobili sono analiticamente descritti nelle perizie redatte dal Geometra Massimo Giannuzzi e dall'Ing. Fabio Bernardini, allegate al fascicolo d'ufficio che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne una migliore descrizione dei beni, l'esistenza di eventuali pesi e oneri, la regolarità urbanistica e quant'altro attinente ai beni medesimi.

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

1) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene posto in vendita, personalmente o, nel caso non intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile il quale parteciperà alla vendita "per persona da nominare"; le offerte di acquisto, una volta presentate, non potranno più essere rinunciate;

2) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, rag. Mara Fabiani, in Marina di Carrara (MS), Viale C. Colombo n.9, dalle ore 10,00 alle ore 13,00 entro il 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 dalle ore 10,00 alle ore 13,00 del giorno immediatamente precedente;

3) sulla busta deve essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione (né il nome delle parti, né il numero di ruolo della procedura etc...) deve essere apposta sulla busta, pena l'esclusione dalla vendita. Nel caso in cui vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare;

4) l'offerta dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione, in bollo, contenente:

a) 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 coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; in caso di domanda presentata per conto e nome di una società, 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; se l'offerente è minorenne la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

b) il lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale è stata proposta l'offerta;

c) 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;

d) il termine ed il modo di versamento del saldo del prezzo nonché degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine non potrà essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve; circostanza questa che sarà valutata dal professionista delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;

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: [redacted], 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.

5) 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.

6) 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 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. 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 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino ad Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00; ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad Euro 500.000,00; ad Euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00. 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, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si dispone la vendita a favore del migliore 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.

7) 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 60 dall'aggiudicazione stessa. Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a: [redacted]

Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il professionista delegato disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata da coloro che non si sono resi aggiudicatari. 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..

8) Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese 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 entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal professionista delegato, 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.

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Si dà atto che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (come da perizia che s'intende qui trascritta), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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, 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;
- 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;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, e/o alla disciplina di cui all'art. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini rispettivamente stabiliti nei predetti articoli.

Ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., si informa che entrambi gli immobili evidenziano delle difformità urbanistiche. Le difformità riscontrate sono da ritenersi sanabili sotto il profilo urbanistico facendo ricorso ai dettami previsti dalla Legge Regionale n° 1 del 3 gennaio 2005 come disposto art. 140, in quanto le opere in difformità rientrano nei parametri previsti dal regolamento urbanistico del comune di appartenenza. Le difformità riscontrate, più significative consistono in: fabbricato distinto con il mappale 1159, chiusura con lamiera grecata in lastre metalliche della tettoia posta posteriormente ed adibita magazzino. Fabbricato distinto con il mappale 1208, chiusura con pareti in pannelli metallici coibentati del porticato posto posteriormente. La copertura di entrambi fabbricati è in pannelli ondulati di "Eternit". Esistono altre lievi incongruenze ma che nell'insieme si possono definire marginali. Si segnala ancora che le planimetrie catastali degli immobili non risultano rispondenti allo stato di fatto, necessita pertanto la loro nuova redazione. Dall'esame degli atti è emerso che i terreni ai mappali n. 838-355-356-368-993-1097-1101 del fg. 25 (oggi parcheggi pubblici in fronte ai due immobili) pur essendo ancora intestati alla soc. ICA

International, sona da ritenersi esclusi, in quanto essi fanno parte di un trasferimento da effettuarsi in favore del Comune di Aulla , a fronte dello scomputo degli oneri di urbanizzazione, operato dalla società in sede di rilascio della concessione edilizia.

Salvo quanto espressamente modificato dal presente avviso, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari", in vigore presso il Tribunale di Massa Carrara, consultabili presso il liquidatore giudiziale ovvero su rete internet, all'indirizzo: www.asteannunci.it. In ogni caso, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Si dà atto che della vendita verrà data pubblica notizia mediante:

a) pubblicazione sui siti internet: www.asteannunci.it e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) – www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa www.tribunaledimassa.it;

b) pubblicazione sul quotidiano "il Giornale" nelle pagine locali e dedicate al Tribunale di Massa;

c) pubblicazione sul "il Sole 24ore" nelle pagine nazionale dedicate al Tribunale di Massa;

d) free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa";

Inoltre gli utenti potranno richiedere informazioni presso il numero verde 800630663.

Maggiori informazioni presso il professionista delegato, rag. Mara Fabiani, o presso il liquidatore giudiziale, dott. Massimiliano Tognelli, con studio in Marina di Carrara (MS), Viale C. Colombo n°9 (tel. 0585/788197 – fax 0585/774042 – email: mtognell@tin.it).

Carrara, lì 22/01/2018.

Il professionista delegato alla vendita
rag. Mara Fabiani