

TRIBUNALE DI MASSA - R.F. N.25/2016

Fallimento di " **Gruppo Consortile per Centri Imprenditoriali - in breve GCS CIA**

\*\*\*\*\*

**Giudice Delegato: dott. Alessandro Pellegri**

**Curatori: Dott. Cesare Lattanzi e Dott. Francesco Isoppi**

\*\*\*\*\*

Il Notaio DOTT.SSA ANNA MARIA CAROZZI, con studio in Carrara Piazza Matteotti N.56, tel.0585/70929, professionista delegato ex art.591 bis c.p.c.

AVVISA

che innanzi a sé, presso il proprio studio in Carrara (MS), Piazza Matteotti n.56, con le modalità e condizioni appresso indicate, avrà luogo in **DATA 18 MAGGIO 2018 ALLE ORE 11,00** la VENDITA SENZA INCANTO in un unico lotto del seguente immobile sito in Comune di Massa:

complesso immobiliare ad uso produttivo posto all'interno della Zona Industriale Apuana, tra via Catagnina, via degli Oliveti, via Acquale e via Tinelli, con ingresso principale su via Catagnina (esistono altri ingressi secondari come meglio specificato nella perizia di stima agli atti), composto da un'area industriale recintata, da vari fabbricati e manufatti entrostanti, nonché da alcune aree pertinenziali limitrofe ma esterne alla recinzione, per una superficie catastale totale pari a mq 91.598; il tutto come meglio descritto nella perizia di stima agli atti alla quale si fa pieno riferimento.

Al Catasto del Comune di Massa il tutto si distingue:

== al Catasto Fabbricati al foglio 90 mappali:

- n.166 sub 2, 375, 378, 381, 382, 384, 393, 397, 398 congiunti, Via Catagnina, piano T-1-SI-S2, zona censuaria 1, categoria D/7, Rendita Euro 133.370,00;
- n.392, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 44,
- n.424, Via degli Oliveti snc, piano T, area urbana di mq 146,
- n.376, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 67,
- n.377, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 269,
- n.379, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 8.892,
- n.380, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 183,
- n.383, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 846
- n.385, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 841,
- n.386, via Catagnina, piano T, area urbana di mq 634
- n.387, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 159

- n.388, via Catagnina, piano T, area urbana di mq 187
- n.389, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 364
- n.390, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 186
- n.391, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 250
- n.394, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 175
- n.395, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 158
- n.396, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 284
- n.400, Via Catagnina, piano T, area urbana di mq 313

=== al Catasto Terreni al foglio 90 mappali:

- n.95, seminativo, classe 3, Superficie mq 200, r.d. Euro 0,98, r.a. Euro 0,46
- n.96, seminativo, classe 3, Superficie mq 190, r.d. Euro 0,93, r.a. Euro 0,44
- n.172, classe 2, Superficie mq 2.580, r.d. Euro 0,40, r.a. Euro 0,13
- n.173, classe 2, Superficie mq 440, r.d. Euro 0,07, r.a. Euro 0,02

Prezzo Base d'asta: Euro 9.785.700,00 (nove milioni settecentoottantacinquemila settecento virgola zero zero)

Offerta minima ritenuta ammissibile: Euro 7.339.275,00 (sette milioni trecentotrentanovemila duecentosettantacinque virgola zero zero)

Si precisa che, come risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Massa in data 13 giugno 2017 Rep.N.196/17, tutti i mappali, fuorché i mappali 95, 172 e 173, rientrano nel piano di Lottizzazione Convenzionata "Area Ex-Synthesis".

Relativamente allo stato locativo, come riportato nella perizia di stima agli atti, il complesso immobiliare non è oggetto di alcun atto di disposizione, ad eccezione di una piccola porzione occupata dall'antenna radio-telefonica, (alla data di redazione della perizia erano in corso di definizione i rapporti con gli utilizzatori). Si precisa che il mappale 95 in parte è adibito a verde incolto recintato e non accessibile.

Si precisa, come meglio risulta dalla perizia di stima agli atti, che:

- sull'area industriale sono presenti anche varie attrezzature, macchinari e materiali (tra cui diverse baracche prefabbricate), oltre a prodotti di scavo e di demolizione;
- all'interno della recinzione che delimita l'area industriale è compresa una superficie posta nell'angolo sud-est (particella 374 di mq 751) che è stata ceduta al Comune di Massa;
- nell'area del complesso industriale sono ancora visibili porzioni di coperture in fibrocemento contenente probabilmente amianto;

- la recinzione dell'area industriale si presenta deteriorata o rotta in vari punti;
- alcune parti del complesso immobiliare non soddisfano la vigente normativa in materia di sicurezza

Il complesso immobiliare, con esclusione dei mappali 95, 172 e 173, è interessato dal Piano di Lottizzazione Convenzionato "Area Ex-Synthesis" approvato con delibera n.63 del Consiglio Comunale di Massa in data 29/06/2009, seguita da variante approvata con delibera n.4 del Consiglio Comunale di Massa in data 17/01/2013 e da successiva variante approvata con delibera n.42 del Consiglio Comunale di Massa in data 16/06/2015, i cui lavori sono stati solo iniziati.

Si evidenzia, come meglio risulta dalla perizia di stima agli atti, che, anche a seguito dell'inizio dei lavori inerenti il Piano di Lottizzazione:

- sussistono difformità tra lo stato di fatto del complesso immobiliare e la relativa rappresentazione catastale;
- sussistono difformità tra lo stato di fatto del complesso immobiliare e il relativo stato legittimato

Il tutto come meglio risulta dalla perizia di stima agli atti redatta dagli Ingegneri Filippo Stumpo e Gian Maria Fornari e datata 30 giugno 2017, alla quale si rimanda per notizie più dettagliate.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- = ipoteca volontaria iscritta a Massa il 19/12/2003 al part.n.2327
- = ipoteca volontaria iscritta a Massa il 05/08/2011 al part.n.1169
- = ipoteca volontaria iscritta a Massa il 05/08/2011 al part.n.1170
- = ipoteca volontaria iscritta a Massa il 05/08/2011 al part.n.1171
- = sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Massa il 6/07/2016 al part.n.4429
- = convenzione edilizia a favore del Comune di Massa trascritta a Massa il 26/07/2010 al part.n.4897
- = modifica di convenzione trascritta a Massa il 27 marzo 2017 al part.1781

Per quanto riguarda le servitù, ivi comprese quelle relative al "cunicolo" e al "cancello carrabile", si fa riferimento alla perizia di stima e agli atti ad essa allegati

Si precisa che la descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia di stima e relativi allegati degli Ingegneri Filippo Stumpo e Gian Maria Fornari datata 30 giugno 2017, alla quale si fa pieno riferimento anche relativamente allo stato dei luoghi, alla situazione urbanistica, alle difformità urbanistiche, alla situazione catastale e allo stato di occupazione degli immobili sopra descritti.

Per la situazione di fatto e urbanistica degli immobili si fa riferimento alla perizia di stima sopra citata. Le opere di ultimazione lavori e completamento, quali meglio risultano dalla perizia di stima, sono a carico della parte assegnataria non assumendo la curatela alcun obbligo e onere al riguardo. Tutte le pratiche urbanistiche necessarie -se possibile- per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per l'ultimazione lavori e tutte le relative spese sono a totale cura e carico dell'aggiudicatario.

Si precisa altresì che non si presta garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili e per la conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi.

Si precisa inoltre che l'aggiudicatario dovrà assumersi tutti gli oneri connessi allo smaltimento di tutto quanto giace sugli immobili posti in vendita.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche con riferimento alla situazione urbanistica, con le servitù attive e passive, a corpo e non a misura, e come meglio descritto nella perizia di stima agli atti.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo migliori descrizioni e più esatti confini come da relazione tecnica in atti e suoi supplementi e/o allegati a firma degli esperti Ing. Filippo Stumpo e Ing. Gian Maria Fornari ai quali tutti si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, salvo eventuale condono edilizio, e disponibili per la consultazione sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it).

#### CONDIZIONI DELLAVENDITA

- 1) la vendita sarà effettuata con le modalità senza incanto;
- 2) Le offerte di acquisto sono irrevocabili e 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 potrà essere comunque aggiudicato all'offerente anche se non presente; esse dovranno essere depositate esclusivamente presso lo studio del Notaio Delegato in Carrara (MS), Piazza Matteotti n.56 previo appuntamento ed effettuate:
  - i. 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;
  - ii. in busta chiusa;
  - iii. in forma di dichiarazione, in bollo, contenente:
    - a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato il bene 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 di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Nel caso di offerta presentata da società dovrà essere allegato idoneo certificato della C.C.I.A.A. competente dal quale risultino la costituzione della società e 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 e i dati identificativi (dati catastali e 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) l'indicazione del termine e il modo di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti, imposte, tasse 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 dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
  - e) l'espressa attestazione di aver preso visione e di accettare i contenuti della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché dell'ordinanza di vendita del Giudice Delegato e del presente avviso di vendita;
  - f) l'espressa attestazione di aver preso visione e di accettare i contenuti della convenzione trascritta a Massa il 26/07/2010 al part.n.4897 e della successiva modifica trascritta a Massa il 27 marzo 2017 al part.1781 e di obbligarsi a rispettarli;
  - g) di essere a conoscenza della esatta consistenza, situazione relativamente ai confini, modalità di accesso, situazione urbanistica e destinazione urbanistica nonché situazione catastale dei beni immobili posti in vendita;
  - h) di essere a conoscenza delle formalità pregiudizievoli e delle servitù che gravano sugli immobili;
  - i) una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente, nonché uno o più assegni circolari non trasferibile/i intestato/i a "Cesare Lattanzi e Francesco Isoppi curatori fall.n.25/2016 Trib. Massa" di un importo pari almeno 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. ;
  - j) se cittadino straniero, l'espressa dichiarazione di conoscere e capire la lingua italiana.

#### MODALITA' DELLA VENDITA

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 procede ad aggiudicazione all'unico offerente;

**In caso di pluralità di offerte:** si procederà a gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 minuto dall'offerta precedente non potrà essere inferiore: a Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; a Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 e fino a Euro 120.000,00; a Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00 e fino a Euro 200.000,00; a Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 200.000,00 e fino a Euro 500.000,00; a Euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 500.000,00. Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Se la gara non può aver 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 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 il bene 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.

Si precisa inoltre che:

- ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad avanzare offerta per l'acquisto dei beni posti 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";
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (come da perizia che si 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 e/o ammanchi di valore e/o 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 nonché, in generale, la presenza di oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, a titolo di mero esempio non esaustivo della possibile casistica, 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;

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, con esclusione delle servitù e delle convenzioni urbanistiche, saranno cancellate a cura della procedura, ma a spese dell'aggiudicatario; se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura della procedura. La rimozione delle attrezzature, macchinari e materiali (tra cui baracche), prodotti di scavo e di demolizione è a carico dell'aggiudicatario. Si precisa che il mappale 95 in parte è adibito a verde incolto recintato e non accessibile;

- ogni onere derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, compresi quelli fiscali nonché le spese per la registrazione, trascrizione e voltura degli atti di vendita;

- 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'articolo 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.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo-prezzo, dedotta la prestata cauzione, unitamente agli oneri, imposte, tasse, diritti e spese conseguenti alla vendita, entro il termine indicato in offerta e, comunque, entro 120 giorni dall'aggiudicazione stessa. Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura.

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.

La cauzione dell'aggiudicatario, invece, verrà consegnata al curatore e da questi sarà versata sul conto corrente bancario, intestato e vincolato alla procedura concorsuale.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, il professionista delegato ne darà immediato avviso al Giudice Delegato e l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione prestata ex art.587 c.p.c.

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 comunicato, in via provvisoria e salvo conguaglio, entro 30 giorni dall'aggiudicazione dal

professionista delegato e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità che verranno indicate.

Del presente avviso di vendita sarà data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, mediante:

- Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche
- pubblicazione sul quotidiano "Il Giornale" nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
- pubblicazione su "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa;
- pubblicazione sul free press "La Rivista delle Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e sul free press "La Rivista delle Aste Giudiziarie Edizione Lombardia"
- scheda informativa sul "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 ad esempio [www.casa.it](http://www.casa.it)
- 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 [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it)

Gli utenti potranno altresì richiedere informazioni attraverso il numero verde 800630663.

Maggiori notizie e informazioni potranno essere assunte presso lo studio del Notaio Delegato dott.ssa Anna Maria Carozzi in Carrara, Piazza Matteotti n.56, tel.0585/70929, e-mail [acarozzi@notariato.it](mailto:acarozzi@notariato.it)

Il presente avviso di vendita sarà notificato a eventuali creditori con privilegio sugli immobili nonché ai creditori ipotecari.

Carrara, 19/02/2018

Il Notaio Delegato  
dott.ssa Anna Maria Carozzi