

TRIBUNALE DI MASSA

Concordato Preventivo n. 6/2014

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pellegrì

Commissario Giudiziale: Prof. Dott. Stefano Garzella

Liquidatore Giudiziale: Dott. Federico Santangeletta

ISTANZA PER AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto **Dott. Federico Santangeletta**, Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo in epigrafe,

PREMESSO

- Che la società concordataria risulta proprietaria dei seguenti beni immobili:
 - 1) **Compendio aziendale**, costituito da una porzione di fabbricato ad uso uffici (essendo il rimanente di proprietà del comune di Carrara), **sito nel comune di Carrara (MS), Località Avenza, Via Giovan Pietro n. 2**. La proprietà comprende l'intera porzione del fabbricato lato La Spezia, sviluppata su quattro piani fuori terra oltre ad uno interrato, nonché il piano primo e secondo della porzione di fabbricato lato Viareggio. Le

unità immobiliari in esame risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Massa Carrara, Servizi Catastali del Comune di Carrara (MS), Catasto Fabbricati:

- Foglio 81, mappale 346, subalterno 2, zona censuaria 1, categoria B/4, classe 6, consistenza 2.852 mc, superficie catastale 703 mq, Rendita Catastale Euro 4.124,22;

- Foglio 81, mappale 346, subalterno 5, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 121 mq, Rendita Catastale Euro 1.812,76;

- Foglio 81, mappale 346, subalterno 6, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 5, consistenza 8 vani, superficie catastale 232 mq, Rendita Catastale Euro 3.222,69.

2) **Immobile sito nel Comune di Aulla (MS), Piazza Pietro Nenni/Piazza Antonio Gramsci**, costituito da un fabbricato in parte ad uso uffici ed in parte ad uso commerciale. Tale immobile sorge su di un terreno di proprietà del Comune di Aulla di cui la società concordataria risulta titolare del diritto di superficie fino al 22.03.2100. Il compendio aziendale in esame risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Massa Carrara, Servizi Catastali del Comune di Aulla (MS), Catasto Fabbricati:

- Foglio 22, mappale 1370, subalterno 3, categoria C/1, classe 9, consistenza 122 mq, superficie catastale 124 mq, Rendita Catastale Euro 2.791,24;

- Foglio 22, mappale 1370, subalterno 4, categoria A/10, Classe U, vani 2,5, superficie catastale 30 mq, Rendita Catastale Euro 710,13;

- Foglio 22, mappale 1370, subalterno 5, Bene comune non censibile (portico);

- Foglio 22, mappale 1370, subalterno 6, Bene comune non censibile (corte).

3) **Compendio immobiliare sito nel Comune di Pontremoli (MS), località Novoleto**, costituito da un fabbricato rurale ed alcuni terreni circostanti, di diversa natura e consistenza. Il fabbricato rurale risulta

censito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Massa Carrara, Servizi Catastali del Comune di Pontremoli (MS), Catasto Fabbricati al Foglio 183, mappale 486, Categoria F/2 unità collabenti. I terreni risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Massa Carrara, Servizi Catastali del Comune di Pontremoli (MS), Catasto Terreni:

- Foglio 183, mappale 486, Ente urbano superficie 681 mq;
- Foglio 183, mappale 488, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 2.181 mq, Reddito Dominicale Euro 5,07, Reddito agrario Euro 2,25;
- Foglio 183, mappale 383, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 23 mq, Reddito Dominicale Euro 0,07, Reddito agrario Euro 0,04;
- Foglio 183, mappale 386, qualità seminativo, classe 2, superficie 1.408,00 mq, Reddito Dominicale 4,36, Reddito agrario 2,55;
- Foglio 183, mappale 389, qualità prato, classe 2, superficie 104,00 mq, Reddito Dominicale 0,38, Reddito agrario 0,21;
- Foglio 183, mappale 424, qualità prato, classe 2, superficie 2.090,00 mq, Reddito Dominicale 7,56, Reddito agrario 4,32;
- Foglio 183, mappale 426, qualità seminativo, classe 2, superficie 405,00 mq, Reddito Dominicale 1,25, Reddito agrario 0,73.

4) **Complesso industriale, situato nel Comune di Massa al civico n.50 di Via Catagnina**, angolo Via Lottizzazione, formato da immobili con destinazioni diverse, ovvero capannoni adibiti ad officina, deposito, magazzino e zona lavaggio, locali tecnici, area di rifornimento carburante, aree di servizio coperte, fabbricati adibiti ad uffici, spogliatoi e servizi, con terreno pertinenziale destinato a viabilità, spazi di manovra e parcheggi. Il compendio industriale in esame risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Massa Carrara, Servizi Catastali del Comune di Massa (MS), Catasto Fabbricati:

- Foglio 89, mappale 142, subalterno 4, zona censuaria 1, categoria D/7, Rendita Catastale Euro 32.706,00;

- Foglio 89, mappale 556, categoria area urbana;

e Catasto Terreni:

- Foglio 89, mappale 142, qualità ente urbano, superficie 14.361 mq;

- Foglio 89, mappale 556, qualità ente urbano, superficie 1.149mq.

PRECISATO

- che, è intenzione dello scrivente porre nuovamente in vendita gli immobili di cui ai punti 1), 2) e 3) (allegato n.1), essendo andati deserti gli esperimenti dei giorni 20 aprile 2018, 12 ottobre 2018 e 18 marzo 2019, come verbali in atti;
- che, relativamente al solo compendio industriale sito nel Comune di Massa (punto 4), come già anticipato nelle Informative già in atti, lo scrivente ritiene opportuno posticipare la vendita del suddetto complesso immobiliare finché non sarà indetta una nuova gara per l'aggiudicazione della gestione dell'intera rete di trasporto Pubblico Locale su gomma della Toscana, considerato che l'opificio industriale in questione, sia per dimensioni che per destinazione e conformazione, difficilmente potrebbe trovare collocazione ed interesse sul mercato da parte di soggetti diversi da quelli esercenti attività di autotrasporto o similari e, al contempo, conseguire l'agibilità dello stesso. Il sottoscritto intende, inoltre, precisare che la procedura concordataria percepisce regolarmente per tale immobile (stimato dal **C.T.U. Arch. Luca Martini** in **Euro 4.000.00,00**) un'indennità di occupazione mensile pari ad **Euro 25.500** (+IVA di legge) da parte di "██████████ **S.r.l**" conseguendo, quindi, un ricavo annuo pari ad oltre il **7%** (sul valore stimato);
- che dall'elaborato peritale, datato 05.03.2014, redatto dal C.T.U., Arch. Luca Martini, emerge un valore complessivo del patrimonio immobiliare di proprietà della società concordataria posto in vendita, (ad esclusione del

CALCOLO VALORE PATRIMONIO IMMOBILIARE:

VALORE COMPLESSO AZIENDALE - 1 - COMUNE DI **CARRARA**.....€ 1.440.000,00

VALORE COMPLESSO AZIENDALE - 2 - COMUNE DI **AULLA**.....€ 363.000,00

VALORE COMPLESSO AZIENDALE - 3 - COMUNE DI **PONTREMOLI**.....€ 187.000,00

VALORE TOTALE PATRIMONIO IMMOBILIARE POSTO IN VENDITA € 1.990.000,00

compendio industriale sito nel Comune di Massa), ammontante ad Euro 1.990.000,00 come di seguito dettagliato:

- che, la vendita (allegato n.1) verrà effettuata sulla base delle disposizioni previste nell'ambito delle procedure concorsuali dettate dal Giudice Delegato, e verrà indicato, come prezzo base d'asta, il valore dell'ultimo incanto, decurtato del 25%, come da prospetto seguente:

| Descrizione | Collocazione | Base d'asta | Minimo ammissibile |
|-------------|----------------------|------------------|--------------------|
| Complesso 1 | Comune di Carrara | € 607.500 | € 455.625 |
| Complesso 1 | Comune di Aulla | € 153.141 | € 114.856 |
| Complesso 3 | Comune di Pontremoli | € 78.891 | € 59.169 |
| | Totale | € 839.532 | € 629.650 |

- Che, come previsto dai punti "F" e "G" del Decreto di Omologa del Concordato, all'unanimità dei votanti, il Commissario Giudiziale ed il Comitato dei Creditori (*Allegato n. 2*), autorizzavano lo scrivente a procedere con la vendita dei suddetti beni immobili;

TUTTO CIO' PREMESSO

Lo scrivente Liquidatore Giudiziale

CHIEDE

alla S.V. Ill.ma l'autorizzazione a procedere con la vendita senza incanto del patrimonio immobiliare di proprietà della società concordataria sopra meglio dettagliato, ad eccezione dell'immobile sito nel Comune di Massa, con le modalità meglio dettagliate nell'allegato avviso di vendita, autorizzando, altresì, eventuali successivi atti di liquidazione effettuati con le medesime modalità e con riduzione del prezzo base di vendita del **25%** rispetto al precedente, come previsto nelle procedure esecutive immobiliari presso il Tribunale di Massa.

Con osservanza

Massa, lì 29/01/2021

Il Liquidatore Giudiziale
Dott. Federico Santangeletta

Allegato:

1. Avviso di vendita;



TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE FALLIMENTARE

IL GIUDICE DELEGATO

- Vista l'istanza di richiesta di autorizzazione al compimento di atto di liquidazione mediante esperimento di vendita senza incanto;
- Verificata la conformità della procedura di liquidazione a quanto disposto dai punti "F" e "G" del Decreto di Omologazione del Concordato;

AUTORIZZA

L'esecuzione degli atti di liquidazione relativi alla vendita del patrimonio immobiliare di proprietà del Concordato Preventivo n. 6/2014, ad eccezione dell'immobile sito nel Comune di Massa

AUTORIZZA

Altresì, il compimento di eventuali successivi atti di liquidazione, effettuati con le stesse modalità del presente e con riduzione del valore della base d'asta del **25%** rispetto all'incanto precedente.

Massa, lì 29/03/2021

Il Giudice Delegato

Dott. Alessandro Pellegrini