

NUOVO RITO

**TRIBUNALE
CIVILE E PENALE
DI MASSA
CANCELLERIA FALLIMENTARE**

FALLIMENTO DI

MA.REM. SRL IN LIQUIDAZIONE

Con sede in Massa (MS), Via Bergamini n. 6, C.F e P.I. 01106840455

R.F. 35/2014

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pellegri

Curatore: Dott. Florio Bertilorenzi

Oggetto: richiesta di autorizzazione alla vendita di beni immobili ex art. 107, comma 1°, l. fall., ad integrazione di quanto previsto nel programma di liquidazione approvato.

Il sottoscritto dott. Florio Bertilorenzi, Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

- a) Che il fallimento in epigrafe è stato dichiarato con sentenza del 04/12/2014, depositata in cancelleria in data 11/12/2014;
- b) Che nel fallimento di cui in epigrafe sono cadute le seguenti unità immobiliari (già oggetto di stima da parte del Geom. Maurizio Barotti su incarico del Giudice Delegato conferito nell'ambito della precedente procedura di concordato preventivo):

LOTTO N° 1:

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di una porzione di fabbricato costituita da

due unità immobiliari, ubicata nel comune di MASSA (MS), centro città, via Marina Vecchia n.82.

Si tratta di :

-porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con terreno di pertinenza per complessivi mq. 807 circa catastali comprese le murature, di cui mq.120 di terreno in comproprietà per ½.

Identificazione catastale - Ufficio del Territorio di MS, comune di Massa,

Al catasto fabbricati :

-fg.95 particella n. 109, sub.10, cat. A/4, cl.3, vani 4,5 ,rc- € 232,41, via Marina Vecchia n.82, piano Primo ;

-fg. 95, particella n.109 , sub.11 , cat.A/4, cl.3 , vani 4,5 , rc-€ 232,41, via Marina Vecchia, piano Terra;

-fg. 95, particella n.109 , sub.17, cat.C/2, cl.9 , mq. 35 ,rc-€ 131,95 , via Marina Vecchia n.82, piano Terra;

-fg. 95, particella n.109 , sub.1, cat.C/2, cl.8 , mq. 4 ,rc-€ 13,01 , via Marina Vecchia n.82, piano Terra;

-fg. 95, particella n.109 , sub.2,cat.C/2, cl.8 , mq. 4 ,rc-€ 13,01 , via Marina Vecchia n.82, piano Terra.

Sono inoltre beni comuni delle u.i.u.:

- mappale 108 subalterno 3, via Marina Vecchia n. 82 piano T, bene comune non censibile (che individua la corte comune ai subalterni 1 e 2 del mappale 108 e al subalterno 17 del mappale 109);

- mappale 109 subalterno 16, via Marina Vecchia n. 82 piano T, bene comune non censibile (che individua la corte e vasca comune ai subalterni 1 e 2 del mappale 108 e al subalterno 17 del mappale 109);

- mappale 109 subalterno 18, via Marina Vecchia n. 82 piano T, bene comune non censibile (che individua la latrina e corte comune ai subalterni 1 e 2 del mappale 108 e al subalterno 17 del mappale 109);

- mappale 109 subalterno 19, via Marina Vecchia n. 82 piano T, bene comune non censibile (che individua l'ingresso comune a tutti i subalterni del mappale 108 e ai subalterni 10, 11 e 17 del mappale 109);

- mappale 109 subalterno 20, via Marina Vecchia n. 82 piano T-1-2, bene comune non censibile (che individua il vano scala dal piano terra al piano

secondo ed il balcone al piano primo comune ai subalterni 10 e 11 del mappale 109);

- mappale 109 subalterno 21, via Marina Vecchia n. 82 piano 1, bene comune non censibile (che individua la latrina al primo piano comune ai subalterni 10 e 11 del mappale 109);

- mappale 109 subalterno 22, via Marina Vecchia n. 82 piano 2, bene comune non censibile (che individua la latrina al piano soffitta comune ai subalterni 10 e 11 del mappale 109).

Al catasto Terreni:

-fg. 95, particella n.545, uliveto, cl.1, di mq. 440 ,rcd-€ 2,27, rca-€ 1,70;

Quanto sopra a giusta ditta catastale: MA.REM. s.r.l. con sede in Massa C.F. 01106840455, proprietà per 1/1.

Al catasto Terreni:

-fg. 95, particella n.546, uliveto, cl.1 di mq. 120 ,rcd-€ 0,62, rca-€ 0,46;

Quanto sopra a giusta ditta catastale: MA.REM. s.r.l. con sede in Massa C.F. 01106840455, proprietà per ½.

Per una migliore descrizione dei beni costituenti il lotto n.1 e della loro regolarità urbanistica si rinvia alla perizia del Geom. Maurizio Barotti in atti, che ha attribuito allotto medesimo un valore di stima pari ad euro 346.000,00.

LOTTO N°2 (venduto nell'ambito della procedura competitiva tenutasi nel gennaio 2016)

LOTTO N°3 (venduto nell'ambito della procedura competitiva tenutasi nel marzo 2017)

LOTTO N°4 (venduto nell'ambito della procedura competitiva tenutasi nel luglio 2018)

CONSIDERATO CHE

- c) La curatela ha regolarmente provveduto, ai sensi dell'art. 88 l. fall., alla trascrizione della sentenza di fallimento presso la competente Conservatoria dei RR.II.;
- d) Nel programma di liquidazione predisposto dal sottoscritto curatore ed approvato dal Comitato dei Creditori sono previste per i beni immobili le seguenti **modalità di liquidazione**: *"le vendite saranno effettuate nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi 1, 3 4 e 5 dell'art 107 L.F. Considerate le caratteristiche descritte lo scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita direttamente, sulla base della stima effettuata dal Geom. Maurizio Barotti, tramite procedura competitiva da attuarsi con uno o più tentativi di vendita senza incanto tenendo conto, anche riguardo alla pubblicità, delle disposizioni generali in materia di vendite giudiziarie immobiliari adottate dal Tribunale di Massa. Si ritiene inoltre che, in considerazione delle caratteristiche della vendita forzata (pagamento in contanti, necessità di depositare una cauzione per partecipare, assenza di garanzie etc.), nonché del momento di congiuntura economica particolarmente sfavorevole specie riguardo al mercato immobiliare, il primo tentativo di vendita possa avvenire ad un prezzo base ridotto del 15% rispetto al valore attribuito dall'esperto..."*
- e) In conformità al programma di liquidazione, in data **14 gennaio 2016** è stato esperito un **primo tentativo** di vendita senza incanto, con prezzo base pari al **valore di stima ridotto del 15%** al cui esito **è stato aggiudicato solo il lotto n. 2** non essendo pervenute offerte per gli altri tre lotti;
- f) Relativamente ai lotti n.1,3 e 4, in data **19 luglio 2016** è stato esperito, **senza esito positivo, un secondo tentativo di vendita, avvenuto fissando prezzi base identici a quelli previsto per il primo tentativo ma includendo la possibilità di offerta minima pari al 75% del prezzo base;**
- g) In data **20 marzo 2017**, è stato esperito un **terzo tentativo di vendita** senza incanto, con prezzo base pari al **valore di stima ridotto del 28%** al cui esito è stato aggiudicato solo il lotto n.3, non essendo pervenute offerte per i lotti 1 e 4;
- h) In data **16 luglio 2018**, è stato esperito un **quarto tentativo di vendita** senza incanto, con prezzo base pari al **valore di stima ridotto del 35%** al cui esito è stato aggiudicato solo il lotto n.4, non essendo pervenute offerte per il lotto n.1;

TENUTO CONTO CHE

- successivamente all'ultimo tentativo di vendita, nonostante l'incessante attività di ricerca di possibili acquirenti, non è pervenuta alcuna manifestazione di interesse, e ciò, oltre alla più volte evidenziata condizione oggettiva dell'immobile che, a parte le mura perimetrali, è totalmente da ricostruire, è probabilmente dovuto anche alla ulteriore riduzione dei prezzi registratasi sul mercato immobiliare nell'ultimo biennio interessato dalla nota pandemia. Per tale motivo, lo scrivente ritiene di procedere al prossimo tentativo di vendita con ulteriore significativo ribasso del prezzo base, ovvero fissando **un prezzo base pari ad al valore di stima ridotto del 60%**, con possibilità di offerta minima pari al 75% del prezzo base stesso. Tale ribasso risulta peraltro sostanzialmente in linea con il ribasso che mediamente si riscontra nell'ambito delle aste giudiziarie e comunque non impedisce che nell'ambito della procedura competitiva possa essere espresso dal mercato un prezzo più elevato del prezzo base suddetto. Il tutto, come di seguito meglio specificato:

LOTTO N. 1

prezzo base euro **138.400,00** (pari al valore di stima ridotto del 60% ca.);
offerta minima euro **103.800,00** (pari al 75% del prezzo base).



TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

- visti gli artt. 107 e 108 l. fall. e le previsioni contenute nel programma di liquidazione approvato,

CHIEDE

A QUESTO COMITATO DEI CREDITORI DI AUTORIZZARE LA VENDITA DELL'UNICO LOTTO IMMOBILIARE AD OGGI INVENDUTO COME MEGLIO INDICATO IN PREMessa, FISSANDO UN PREZZO BASE PARI AL VALORE DI STIMA RIDOTTO DEL 60%. L'AUTORIZZAZIONE POTRA' ESSERE RILASCIATA COMPILANDO IL PROSPETTO IN CALCE E RESTITUENDO LO ALLO SCRIVENTE CON QUALSIASI MEZZO.

Con osservanza
Massa 25/04/2022

IL CURATORE

Dott. Florio Bertilorenzi

sottoscritto

in nome e per conto del

creditore,
dei Creditori del fallimento di

membro del Comitato

AUTORIZZA/ ~~NON AUTORIZZA~~

(cancellare la voce che non interessa)

un nuovo tentativo di vendita dell'unico bene immobile con fissazione del prezzo base pari al 60% del valore di stima del bene immobile.

Massa, li 31/05/2022

Con osservanza

Massa 25/04/2022

IL CURATORE

Dott. Florio Bertilorenzi

Il sottoscritto _____ in nome e per conto del
creditore _____ membro del Comitato
dei Creditori del fallimento di

AUTORIZZA/ ~~NON AUTORIZZA~~

(cancellare la voce che non interessa)

un nuovo tentativo di vendita dell'unico bene immobile con fissazione del prezzo base pari al 60%
del valore di stima del bene immobile.

Massa, li 20-5-2022

Con osservanza
Massa 25/04/2022

IL CURATORE

Dott. Florio Bertiloreni

Il sottoscritto _____ in nome e per conto del
creditore _____ membro del Comitato
dei Creditori del fallimento di _____

~~AUTORIZZA/ NON AUTORIZZA~~

(cancellare la voce che non interessa)

un nuovo tentativo di vendita dell'unico bene immobile con fissazione del prezzo base pari al 60%
del valore di stima del bene immobile.

Massa, li 03/08/2022