

TRIBUNALE DI MASSA  
RITO INTERMEDIO

CONCORDATO PREVENTIVO: [REDACTED] R.C.P. 03/07

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PELLEGRINI

COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT. BRUNO MUNDA

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: DOTT. ATTILIO MENCHINELLI

\* \* \* \* \*

**OGGETTO: Istanza di autorizzazione alla vendita**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Attilio Menchinelli, Liquidatore nella procedura di Concordato preventivo [REDACTED]

**premesse**

- che con decreto del 04/02/2008 Codesto Tribunale ha omologato il Concordato preventivo [REDACTED]
- che tra le disposizioni impartite nel suddetto decreto di omologa è previsto che *“Il liquidatore dovrà provvedere alla riscossione dei crediti ed alla liquidazione dei beni mobili ed immobili secondo le modalità dettagliate nella proposta concordataria e, in difetto di previsione, secondo quelle ritenute più opportune in ordine alle quali acquisirà il preventivo parere del commissario Giudiziale, del Comitato dei Creditori e del legale rappresentante della società; acquisito il parere di questi ultimi, delle modalità di liquidazione dovrà dare notizia al Giudice Delegato almeno venti giorni prima dell’inizio del loro compimento. ...”;*
- che in data 22/11/2012 è stato esperito un primo tentativo di vendita, il quale è andato deserto;
- che in data 20/11/2017 è stato esperito un secondo tentativo di vendita, il quale è



andato deserto;

**considerate**

le statuizioni del decreto sopra riportate

**acquisito**

il parere favorevole alla vendita espresso del Commissario Giudiziale (di cui si allega copia), e tramite silenzio assenso, del comitato dei Creditori e del legale rappresentante della società [REDACTED]

**tenuto conto**

delle "Istruzioni operative in tema di vendite immobiliari effettuate a cura dei curatori fallimentari e dei liquidatori giudiziali" oggetto delle circolari emanate dal Tribunale di Massa,

**tutto ciò premesso**

**rivolge istanza**

affinché la S.V., verificata la conformità della procedura di liquidazione a quanto approvato dai creditori e disposto dal Tribunale, autorizzi il sottoscritto Liquidatore Giudiziale a procedere alla liquidazione dei beni immobili facenti parte del patrimonio della società concordataria anche eventualmente avvalendosi di soggetti specializzati, senza comunque che ciò comporti alcun onere aggiuntivo a carico della procedura.

Con osservanza

Carrara, 04 maggio 2018

**IL LIQUIDATORE GIUDIZIALE**

Dott. Attilio Menchinelli

Allegati:

- richiesta parere al Commissario Giudiziale, al comitato dei Creditori ed al legale rappresentante della società [REDACTED] con le relative ricevute di comunicazione;
- copia comunicazione di parere favorevole espresso dal Commissario Giudiziale.



\* \* \* \* \*

## IL GIUDICE DELEGATO

- \* Rilevato che il Liquidatore Giudiziale ha chiesto procedersi alla vendita del compendio immobiliare della società concordataria;
- \* Visti i pareri favorevoli dal Comitato dei Creditori, dal Commissario Giudiziale e dal legale rappresentante della società [REDACTED];
- \* Considerati gli artt. 1404 ter, 107 e 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 delle unità immobiliari in questione, così come identificate e stabilite dal perito stimatore nominato dal Tribunale.

Massa, 31.05.2018

**Il Giudice Delegato**  
Dott. Alessandro Pellegri

**TRIBUNALE DI MASSA**

**RITO INTERMEDIO**

Concordato Preventivo: [REDACTED]

R.C.P. 03/07

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Pellegri**



Commissario Giudiziale: **Dott. Bruno Munda**

Liquidatore Giudiziale: **Dott. Attilio Menchinelli**

\* \* \* \* \*

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo in epigrafe, Dott. Attilio Menchinelli, comunica che in data 12/10/2018 ad ore 10:30 presso il Tribunale di Massa, P.za De Gasperi – Palazzo di Giustizia, piano 1, aula delle udienze civili, con le modalità in appresso indicate, avrà luogo la vendita senza incanto e saranno esaminate le offerte pervenute per l'acquisto dei lotti sotto elencati 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 IMMOBILI

Per l'esatta descrizione ed identificazione degli immobili si rimanda alla perizia di stima (ed eventuali successive integrazioni) redatta dall'esperto stimatore nominato dal Tribunale, Arch. Marco Bondielli, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

Si raccomanda agli offerenti la consultazione del suddetto elaborato peritale, ai fini di una migliore descrizioni dei beni e di quant'altro attinente ai beni medesimi.

### 2 – PREZZO OFFERTO

L'indicazione del prezzo offerto per lo specifico lotto, 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 riportano i Lotti oggetto del presente avviso di vendita:

#### Lotto n.1



Diritti della piena proprietà su porzione di capannone industriale, comprendente all'interno uffici distribuiti su due livelli, con annessa corte adiacente situata a nord ovest, corte adiacente verso sud-est ed altra corte contigua alla precedente, sito nel Comune di Massa (MS), in Via Dorsale n. 26, censito all'Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati al foglio 110 mappale 112 subalterno 32, mappale 323 subalterno 14 e mappale 438 (porzioni graffate in un'unica unità immobiliare), categoria D/8, rendita catastale € 8.720,00.

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
110	323	14		D/8		€ 8720,00
110	112	32				
110	438					

**OCCUPAZIONE:** L'immobile è libero.

**PREZZO BASE D'ASTA euro 518.221,46**

Offerta minima ammissibile euro 388.666,10 (pari al 75% del Prezzo Base D'asta sopraindicato)

**Lotto n.2**

Diritti della piena proprietà su porzione di capannone industriale, comprendente all'interno corpo servizi-uffici distribuito su due livelli, con annessa corte adiacente situata a nord-ovest, corte adiacente verso sud-est, corte contigua alla precedente ed altra corte esclusiva situata lungo il confine sud-est del compendio immobiliare e facente parte della strada di accesso comune ai lotti di proprietà di terzi, sito nel Comune di Massa (MS), in Via Dorsale n. 26, censito all'Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati al foglio 112 mappale 323 subalterno 13, mappale 112 subalterno 31, mappale 439 e mappale 437 (porzioni graffate in un'unica unità immobiliare), categoria D/8, rendita catastale € 7.736,00.

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
110	323	13		D/8		€ 7.736,00



110	112	31				
110	437					

**OCCUPAZIONE:** L'immobile è libero.

**PREZZO BASE D'ASTA euro 572.980,16**

Offerta minima ammissibile euro 429.735,12 (pari al 75% del Prezzo Base D'asta sopraindicato)

**Lotto n. 3**

Diritti della piena proprietà su lotto di terreno edificabile destinato secondo il Piano Regolatore del Consorzio Zona Industriale Apuana a "zona per Industrie Manifatturiere in Genere", sito nel Comune di Massa (MS), in Via Dorsale, censito all'Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati al foglio 110 mappale 436, categoria area urbana, consistenza mq 3.056.

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
110	436		Area urbana		Mq 3.056	

**OCCUPAZIONE:** L'immobile è libero.

**PREZZO BASE D'ASTA euro 351.735,75**

Offerta minima ammissibile euro 263.801,81 (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 Dott. Attilio Menchinelli, sito in Marina di Carrara, Via Firenze n. 36 bis, 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), il nome del Giudice Delegato alla procedura 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 esecuzione 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 (€ 16,00), contenente:

o **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 d'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 un certificato aggiornato della C.C.I.A.A. e/o una delega firmata dal legale rappresentante della società da cui emergono 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 dal delegato o dal giudice 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 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;

d. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità





dell'offerente, nonché assegno circolare intestato alla procedura, 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.

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:** pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora l'offerta sia pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato, il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia la seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita.

**in caso di pluralità di offerte:** si procederà alla gara sulla base dell'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 sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore 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 aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, 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 nella perizia sopra citata che si intende qui per intero richiamata e trascritta e che fa 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, della perizia 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

“**[REDAZIONE]**” sia procedura n. 3/2007

R.G. Tribunale Ordinario di Massa, da depositarsi sul conto corrente intestato e



vincolato alla procedura.

Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il Liquidatore Concordatario 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 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, 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.

Il Liquidatore Concordatario depositerà la somma da versarsi dall'aggiudicatario e le altre somme pertinenti alla presente procedura su conto corrente intestato e vincolato alla procedura.

#### **PUBBLICITA'**

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 Curatore Fallimentare ovvero su rete internet, all'indirizzo: [www.asteannunci.it](http://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](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 relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa [www.tribunaledimassa.it](http://www.tribunaledimassa.it);
- b) pubblicazione sul quotidiano “Il Sole 24 ore” nelle pagine locali e dedicate al tribunale di Massa;
- c) pubblicazione sul quotidiano “La Nazione” nelle pagine locali e 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.

#### **PER SAPERNE DI PIU'**

Maggiori informazioni possono essere richieste al Liquidatore Giudiziale al seguente riferimento:

tel.: [0585-780772](tel:0585-780772)

fax: [0585-788111](tel:0585-788111)

E-mail: [a.menchinelli@sofat.it](mailto:a.menchinelli@sofat.it)

PEC: [menchinelli.concordatodomino@legalmail.it](mailto:menchinelli.concordatodomino@legalmail.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, 31.05.2018

