

TRIBUNALE DI MASSA

Ufficio Procedure Concorsuali

CONCORDATO PREVENTIVO “ [REDACTED] ”

N. 3/2018

GIUDICE DELEGATO: dott. Alessandro Pellegri

COMMISSARI GIUDIZIALI: avv. Giannino Bettazzi; Rag. Massimo Bellavigna; dott. Roberto Serafini

LIQUIDATORI GIUDIZIALI: avv. Davide Cagetti; dott. Paolo Del Fiandra

ISTANZA PER AUTORIZZAZIONE DI VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA

TELEMATICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN CARRARA, LOC. NAZZANO, VIA

FRASSINA (area [REDACTED])

I sottoscritti liquidatori giudiziali della procedura in epigrafe **Dott. Paolo Del Fiandra**, con studio in Massa (MS) via Massa Avenza 223, tel. 0585/43273, mail: paolo.delfiandra@studiobascherini.com – p.e.c.: delfiandrapaolo@pec.it e **Avv. Davide Cagetti**, con studio in Massa (MS), Viale Marina Vecchia n. 4, mail: davide.cagetti@tiscali.it - p.e.c: avv.davidecagetti@pec.it,

premessso che

- [REDACTED] è proprietaria un vasto compendio immobiliare situato nel Comune di Carrara (MS), località Nazzano, Via Frassina/SS Arelia, formato da un'area di circa mq 124.850, con sovrastanti fabbricati comprendenti: porzione di capannone prefabbricato destinato ad opificio (mappale 547 subalterno 1), fabbricato in disuso destinato a stazione di pompaggio acqua (mappale 470), n. 2 palazzine residenziali in pessimo stato manutentivo (mappale 282 e mappale 287) comprendenti rispettivamente 7 e 2 appartamenti. L'area è formata da 7 (sette) corpi edilizi (corpo A, C1, D, E, F, G e H) così come identificati e descritti nelle relazioni di stima del Geom. [REDACTED] del 18.12.2020 e del 29.2.2024, così come identificati e descritti nell'allegato avviso di vendita da aversi qui per integralmente richiamato e trascritto a valer quale parte integrante della presente istanza;

- il perito stimatore nominato dal Tribunale di Massa nell'ambito della procedura concorsuale in epigrafe (Geom. ██████████), con relazione in data 29.2.2024, ha quantificato il Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.) del predetto compendio immobiliare in **Euro** **12.622.244,22** (dodicimilioneicentoventidue-
ducentoquarantaquattrovirgolaventidue);

- Il suddetto valore di immediato realizzo è stato determinato: (i) escludendo da esso il valore di immediato realizzo degli immobili oggetto del contratto preliminare stipulato tra ██████████ e ██████████ in data ██████████, in relazione al quale sono attualmente pendenti il giudizio di impugnazione del lodo arbitrale emesso in data ██████████ dall'arbitro unico ██████████ promosso dalla soccombente ██████████ dinanzi alla Corte di Appello di Genova (causa n. ██████████ R.G.) e la causa civile per la dichiarazione di nullità del predetto contratto e di risarcimento del danno promossa da ██████████ dinanzi a codesto on.le ██████████ con atto di citazione notificato il ██████████; (ii) senza alcuna decurtazione del costo delle opere di bonifica del suolo, del sottosuolo e della falda necessarie per il rilascio delle certificazioni di avvenuta bonifica, essendo l'esecuzione di tali opere a carico del soggetto acquirente così come previsto a pag. 44 dal ricorso per concordato preventivo ex art. 161 l. fall. datato 17.7.2018 depositato dalla società ██████████;

- a parere degli scriventi – qualora il primo tentativo di asta dovesse fallire – si ritiene necessario effettuare almeno due ulteriori tentativi di vendita, prevedendo quindi un'offerta minima iniziale ridotta del 25% (pari quindi a Euro 9.466,683,17) e un ribasso del 20% per ogni nuovo tentativo di vendita successivo al primo;

- non è stato possibile costituire il Comitato dei Creditori a causa dell'indisponibilità dei creditori a farne parte e, pertanto, le relative funzioni sono esercitate in via sostitutiva dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 41 L. Fall.;

- la società GRUPPO EDICOM S.p.A. individuata da codesto on.le Tribunale come incaricata alla gestione delle vendite giudiziarie, ha comunicato alla ██████████ la propria disponibilità ad

effettuare il suddetto tentativo di vendita per la data del 17 MAGGIO 2024, con termine per la consegna della documentazione necessaria ai fini della pubblicità entro il 4 MARZO 2024.

Tutto ciò premesso, i sottoscritti Liquidatori Giudiziali, visti gli artt. 106-108 L. Fall.,

CHIEDONO

- di autorizzare i sottoscritti Liquidatori Giudiziali a vendere il compendio immobiliare descritto in premessa con un prezzo d'asta base di Euro 12.622.244,22 (Euro dodicimilioneicentoventiduedue-ducentoquarantaquattrovirgolaventidue) e un'offerta minima di Euro 9.466,683,17 (Euro novemilioni quattrocentosessantaseicentottantevirgoladiciasette), alle condizioni e alle modalità dell'allegato avviso di vendita;

- di autorizzare i sottoscritti Liquidatori Giudiziali ad effettuare – qualora il primo tentativo di vendita non andasse a buon fine, almeno due nuovi tentativi di asta con una riduzione del prezzo base d'asta, pari al 20% del valore di stima, per ogni nuovo esperimento di vendita.

Si allega: 1) relazione di stima Geom. ██████████ del 18.12.2020; 2) relazione di stima Geom. ██████████ del 18.12.2020; 3) avviso di vendita.

Con Ossequio.

Massa, 29 febbraio 2024.

I Liquidatori Giudiziali

Avv. Davide Cagetti

dott. Paolo Del Fiandra

TRIBUNALE DI MASSA **Ufficio Procedure Concorsuali**

Concordato preventivo N. 3/2018 - R. Concordati Preventivi

IL GIUDICE DELEGATO

Vista l'istanza dei Liquidatori Giudiziali, accettata in data 05.03.2024 dalla Cancelleria, sopra testualmente ed integralmente riportata;

AUTORIZZA

i liquidatori giudiziali Avv. Davide Cagetti e Dott. Paolo Del Fiandra a procedere alla vendita con un prezzo d'asta base di Euro 12.622.244,22 (Euro dodicimilioneicentoventiduedue-ducentoquarantaquattrovirgolaventidue) e un'of-

ferta minima di Euro 9.466,683,17 (Euro novemilioni quattrocentosessantasei-centottantatre virgola diciasette), alle condizioni e alle modalità specificate nell'avviso di vendita allegato dai Liquidatori Giudiziali, del compendio immobiliare di proprietà della società [REDACTED] indicato e descritto nell'istanza sopra richiamata, situato nel Comune di Carrara (MS), località Nazzano, Via Frassina/SS Aurelia, formato da un'area di circa mq 124.850, con sovrastanti fabbricati comprendenti: porzione di capannone prefabbricato destinato ad opificio (mappale 547 subalterno 1), fabbricato in disuso destinato a stazione di pompaggio acqua (mappale 470), n. 2 palazzine residenziali in pessimo stato manutentivo (mappale 282 e mappale 287) comprendenti rispettivamente 7 e 2 appartamenti. L'area è formata da 7 corpi edilizi (corpo A, C1, D, E, F, G e H) così come identificati e descritti nelle relazioni di stima del Geom. [REDACTED] del 18.12.2020 e del 29.2.2024 (alle quali ovviamente, per ragioni di praticità, non può che farsi integrale rinvio per ogni elemento, anche di dettaglio, necessario o utile) e nell'avviso di vendita allegato dai Liquidatori Giudiziali;

- autorizza ed anzi, data l'urgenza, dispone che i Liquidatori Giudiziali effettuino – qualora il primo tentativo di vendita non andasse a buon fine – il numero massimo di esperimenti di vendita tecnicamente e giuridicamente possibili per ciascun anno a decorrere dall'esito del primo esperimento di vendita (quindi, ove possibile, anche tre o quattro esperimenti di vendita annui anche attivando le procedure di massima urgenza), con una riduzione del prezzo base d'asta pari al 20% del valore di stima, per ogni nuovo esperimento di vendita.

Massa, 05.03.2024

Il Giudice Delegato
Dott. Alessandro Pellegrini