

Fallimento n. 23/2022 di [REDACTED]

in persona del legale rappresentante [REDACTED]

e, per estensione, del socio illimitatamente responsabile
[REDACTED]

email pec: f23.2022massa@pec.it

Giudice delegato: **Dott. ssa Elisa Pinna**

Curatori fallimentari: **Avv. Matteo Nerbi e Dott.ssa Cathy Vigneron**

DATI GENERALI DELLA PROCEDURA	
Apertura del Fallimento	11.11.2022
Data deposito Sentenza di Fallimento	25.11.2022
Data notifica nomina curatori fallimentari	25.11.2022
Data accettazione Incarico curatori fallimentari	28.11.2022
pec curatore rif. procedura	f23.2022massa@pec.it
Data termine deposito Relazione ex art. 33 co 1 LF	24.01.2023
Comitato dei Creditori	n.d.
Data esecutività stato passivo	01.03.2023
Data inventario cron. 29/23	12.05.2023
Data approvazione programma di liquidazione	23.08.2023
Data esecutività stato passivo tardive	26.11.2024

SUPPLEMENTO PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 104 TER L.F.

I sottoscritti **Cathy Vigneron**, Dottore Commercialista con Studio in Montignoso (MS), in Via Traversa n° 20 C (C.F. VGNCHY80A60Z110D; PEC: cathy.vigneron@odc.ms.legalmail.it), e **Matteo Nerbi**, Avvocato con Studio in Carrara (MS), Via Provinciale Nazzano n. 24 (C.F. NRBMTT76R12B832R; PEC: avvmatteonerbi@cnfpec.it), entrambi nominati in veste congiunta di Curatori fallimentari nel Fallimento RF 23/2022 indicato in epigrafe, con Sentenza del Tribunale di Massa del 11.11.2022, depositato in Cancelleria in data 25.11.2022,

premessò che

- in data 23/08/2023 veniva approvato il programma di liquidazione nel quale si prevedeva,

OMISSIS

.. anche la vendita di alcuni beni immobili ubicati in Massa (MS) via Lungomare di Levante n.103, facenti parte di un complesso immobiliare, formato da *unità abitative* costituenti una residenza turistica alberghiera denominata R.T.A. Doria (definita secondo le disposizioni regionali di settore, come una struttura ricettiva che pur avendo ambienti destinati ai servizi comuni, può offrire ospitalità in unità abitative, costituiti da uno o più locali dotati di servizio autonomo di cucina e aventi accessi indipendenti in ambiti condominiali), di seguito identificati al catasto fabbricati del Comune di Massa, unitamente alle rispettive quote di proprietà:

quota diritto di proprietà	Fg	Mapp	Sub	Categ.	Rendita Catast.
1000/1000	161	391	70	D/2	€ 9.960
201/1000	161	391	88	D/2	€ 840,00
201/1000	161	391	89	D/2	€ 1.050,00
201/1000	161	391	91	D/2	€ 2.410,00
201/1000	161	391	93	D/2	€ 1.750,00
201/1000	161	391	94	D/2	€ 4.042,00
201/1000	161	391	100	D/2	€ 535,00

- La scrivente Curatela, al fine della stima del predetto compendio immobiliare, in data 02/03/2023 aveva provveduto alla nomina di un perito stimatore ex art. 87 comma 2 LF, all'uopo incaricando della valutazione dei beni l'Ing. [REDACTED] iscritto al n° 5116 dell'Albo degli Ingegneri presso l'Ordine di Massa Carrara, rendendone previa informativa al Giudice Delegato in data 10/02/2023, professionista che aveva accettato l'incarico.
- Conseguentemente, al momento del deposito del Programma di liquidazione, la scrivente Curatela aveva atteso di ricevere la valutazione dal consulente tecnico nominato l'Ing. [REDACTED] perciò riservandosi di depositare un supplemento al programma di liquidazione, con l'indicazione delle previsioni di soddisfacimento dei creditori

OMISSIS



tutto ciò premesso,

la scrivente Curatela, sottopone all'attenzione dell'Ill.mo G.D. il seguente supplemento del Programma di liquidazione, affinché possa essere autorizzata l'esecuzione degli atti ad esso conformi.

Sommario

- I) Realizzi da vendita beni immobili costituenti parte del compendio denominato Doria, sito in Viale Lungomare di Levante 103 - 54100 Massa.....3
- II) Riepilogo dell'attivo fallimentare, previsioni di soddisfacimento dei creditori e termine di liquidazione dell'attivo.....8

*

I) Realizzi da vendita beni immobili costituenti parte di una Residenza Turistica Alberghiera denominata R.T.A. Doria, sita in Viale Lungomare di Levante 103 - 54100 Massa

La società fallita è proprietaria dei seguenti immobili, che costituiscono più subalterni, del mappale 391 di cui al foglio 161 del Comune di Massa, inerenti a un unico complesso immobiliare avente categoria catastale D2 (complesso immobiliare che comprende anche subalterni estranei alla presente procedura fallimentare), che è sito in Massa (MS) CAP 54100 via Lungomare di Levante n. 103, e precisamente, **10 appartamenti (4 unità al piano terra con corti private, 4 unità al primo piano con balconi/terrazze, 2 unità nell'edificio secondario con corti private) e 6 box auto in piena proprietà, insieme alla quota millesimale del 201/1000 sulle parti comuni.** Queste ultime comprendono, come già esposto, l'area reception con ingresso, i servizi per disabili, la lavanderia, i collegamenti verticali e orizzontali dell'edificio, l'ex alloggio del custode, le rampe d'accesso ai garage e le aree esterne con parcheggi.

OMISSIS

OMISSIS

*

Come rilevato in premessa, nel programma di liquidazione approvato il 23/08/2023, la Curatela aveva già previsto per la vendita di altri cespiti acquisiti alla massa attiva di non ricorrere alle regole del codice di procedura civile, di talché, anche per la vendita del compendio immobiliare, si ritiene di avvalersi della procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 L.F. e precisamente tramite vendita senza incanto con eventuale gara in modalità sincrona telematica, ai sensi dell'art. 107 LF.

Il valore di vendita degli immobili per il primo tentativo di vendita sarà pari al valore di perizia, considerata la potenzialità di trasformazione della destinazione d'uso da RTA a residenziale, tenendo conto (come da valore peritato) di tutti i costi a ciò necessari come stimati dal CTU e secondo le proposte dell'Ente Comune di Massa rese nell'ambito del pendente procedimento amministrativo, con possibilità di offrire sino al 75% del prezzo base.

In caso di asta deserta, saranno fissati nuovi esperimenti di vendita, previa riduzione del prezzo del 25%, con possibilità di offrire ogni volta sino al 75% del prezzo base. Qualora dovessero pervenire offerte d'acquisto alla scrivente Curatela, in presenza di aste già andate deserte, si procederà alla pubblicazione di appositi inviti ad offrire. Nella denegata ipotesi di aste deserte e di assenza di offerte, si procederà comunque alla pubblicazione di un invito ad offrire con l'auspicio di ricevere manifestazioni di interesse.

In particolare, la Curatela affiderà la cura della pubblicazione dell'avviso di vendita, anche nel Portale delle Vendite Pubbliche, al Gruppo Edicom Spa. Il tutto come meglio dettagliato nella bozza di avviso di vendita che si allega al presente supplemento (doc. 2), e nel quale la Curatela si è premurata (tra le altre) che i destinatari dell'Avviso di vendita siano adeguatamente notiziati in merito al fatto che la Curatela non garantisce, in alcun modo, l'esito in senso positivo del relativo procedimento amministrativo (ad oggetto richiesta di cambio di destinazione d'uso da RTA a residenziale in deroga all'unità minima) attualmente pendente presso l'Ente preposto Comune di Massa.

Per chiarezza di esposizione, si riportano di seguito le principali condizioni di vendita, già dettagliatamente esposte nella bozza di avviso di vendita allegato:

1. MODALITÀ DELLA VENDITA

- Tipo: Telematica sincrona
- Gestore: Gruppo Edicom S.p.a.
- Portale: www.garavirtuale.it

2. SOGGETTO INCARICATO DELLA PUBBLICITÀ

- Società: Gruppo Edicom Spa con sede legale in Via Torre Belfredo, 64 - 30174 Mestre (Venezia), P.IVA: 05091140961, Capitale sociale: Euro 100.000,00 i.v., Contatti: Tel. 041.5369911 - Fax 041.5351923, Email: Info.venezia@edicomspa.it, PEC: edicomfinance@pec.it

- Ruolo attribuito: gestore di tutta la pubblicità inclusa la pubblicazione sul PVP come "soggetto legittimato"

3. OFFERTE

- Offerta minima ammissibile: 75% del prezzo base d'asta

- Presentazione: esclusivamente telematica

- Modalità: tramite modulo web "Offerta Telematica"

- Rilanci minimi in caso di gara:

- €1.000,00 per immobili con valore d'asta fino a €50.000,00
- €2.000,00 per immobili con valore d'asta da €50.000,01 a €120.000,00
- €3.000,00 per immobili con valore d'asta da €120.000,01 a €200.000,00
- €5.000,00 per immobili con valore d'asta da €200.000,01 a €500.000,00
- €10.000,00 per immobili con valore d'asta superiore a €500.000,00

In caso di gara tra più offerenti, questa si svolgerà con modalità sincrona e la gara durerà fino a quando, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta valida più alta, non ne segua un'altra di importo superiore.

4. TEMPISTICHE

- Pubblicità: effettuata a norma dell'art. 490, 1c. c.p.c. **almeno 30 giorni prima** dell'inizio della procedura competitiva secondo le modalità stabilite al successivo punto 9

- Saldo prezzo: max 120 giorni dall'aggiudicazione

- Termine NON soggetto a sospensione feriale

5. ATTO DI VENDITA

- Atto redatto da Notaio: scelto dall'aggiudicatario nella Provincia di Massa Carrara, in accordo con la Curatela

- Stipula: entro 120 giorni dall'aggiudicazione

- Spese notarili e oneri: a carico dell'aggiudicatario

6. INADEMPIMENTO

- Revoca dell'aggiudicazione

- Incameramento della cauzione a titolo di multa

- Nuovo esperimento di vendita immediato

7. CANCELLAZIONE GRAVAMI

- Autorizzazione: dal Giudice Delegato dopo il saldo prezzo (art. 108 c.2 L.F.)
- Procedura: su istanza della curatela con elenco formalità da cancellare comunicati dal Notaio
- Non cancellabili: trascrizione sentenza fallimento, decreto concordato preventivo, domande giudiziali
- Spese: a carico dell'aggiudicatario

8. ONERI FISCALI come Imposte di registro/IVA e Imposte ipotecarie e catastali a carico dell'aggiudicatario secondo le misure di legge

9. PUBBLICITÀ

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche";

- pubblicazione sui siti internet: www.asteannunci.it e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target);
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto su free press "Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa" free press "Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia";
- redazione di scheda informativa su "canale aste" – web TV www.canaleaste.it (solo relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00);
- servizio "Gestionale Aste" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati (solo relativamente agli avvisi di vendita relativi a lotti con prezzo base d'asta superiore ad € 50.000,00);
- **servizio "PEC Target:** invio PEC ai potenziali offerenti selezionati con codice ATECO riferito al bene in vendita, per garantire una pubblicità mirata verso specifici operatori economici del settore, massimizzando così l'efficacia della procedura competitiva ex art. 107 L.F.- Saldo prezzo: max 120 giorni dall'aggiudicazione

Si ritiene opportuno omettere la pubblicazione degli estratti sui quotidiani cartacei, considerando sia l'onerosità di tale forma pubblicitaria sia la maggiore efficacia, in termini di visibilità e raggiungimento dei potenziali interessati, degli strumenti di pubblicità telematica sopra elencati, che garantiscono una diffusione più capillare e mirata dell'informazione a costi più contenuti.

OMISSIS

OMISSIS

Nell'assicurare che la liquidazione si svolgerà con la massima informazione possibile e che ogni significativa variazione al programma sarà oggetto di uno specifico supplemento da sottoporre all'approvazione ai sensi dell'art. 104 ter comma 1 l.f., la scrivente Curatela rimane a disposizione della S.V.ma per ogni chiarimento, modifica o integrazione dovesse occorrere.

Con la massima osservanza.

Montignoso, 12 dicembre 2024

La Curatela fallimentare

(Dott.ssa Cathy Vigneron)



(Avv. Matteo Nerbi)

