

TRIBUNALE DI MASSA

Ufficio Procedure Concorsuali

CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED]

n. 3/2018 R.C.P.

Giudice Delegato: dott. Alessandro Pellegri

Commissari Giudiziali: avv. Giannino Bettazzi, rag. Massimo Bellavigna, dott. Roberto Serafini

Liquidatori Giudiziali: avv. Davide Cagetti e dott. Paolo Del Fiandra

Istanza urgente per autorizzazione alla vendita del compendio immobiliare sito in Carrara, via Frassina n. 21, oggetto della scrittura privata stipulata il [REDACTED] tra [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] oggetto del contenzioso giudiziale pendente *inter partes* dinanzi alla [REDACTED] e al [REDACTED].

I sottoscritti Commissari e Liquidatori Giudiziali,

premesso che

- 1) [REDACTED]



2) [REDACTED]

3) [REDACTED];

4) [REDACTED];

5) [REDACTED], [REDACTED];  
s [REDACTED] [\(all. 5\)](#);

6) [REDACTED]



onorari e competenze”;

7) [Redacted text block]

d [Redacted text block]

8) [Redacted text block]



[REDACTED]

9)

[REDACTED]

10)

[REDACTED]





[REDACTED]

11) [REDACTED]

12) [REDACTED]

13) il [REDACTED]



[Redacted text block]

14) [Redacted text block]

[Redacted text block]

15) la [Redacted text block]

16) la [Redacted text block]

considerato che

17) [Redacted text block]

<sup>1</sup> [Redacted footnote text block]



18)

[REDACTED]

19)

[REDACTED];

considerato altresì che

20)

[REDACTED]



[REDACTED]

21) la procedura concordataria, stante l'inequivoca volontà di [REDACTED] di voler ottenere la risoluzione della scrittura privata del [REDACTED] e di non voler rendersi acquirente del compendio immobiliare che ne forma oggetto al prezzo di vendita ivi pattuito (€ 3.500.000,00), ha interesse a procedere alla vendita competitiva di tale importante cespite immobiliare ai sensi degli artt. 107 e segg. l. fall. ed in conformità con le modalità di liquidazione previste dal decreto di omologazione del 12.2.2022;

22) ai fini di una migliore allocazione e liquidazione dei beni oggetto della predetta scrittura privata appare opportuno che il suddetto compendio immobiliare sia messo in vendita unitamente agli altri beni immobili facenti parte del compendio immobiliare sito in Carrara, via Frassina n. 21 oggetto delle perizie di stima del Geom. Massimo Cristiano Radicchi, mediante la formazione di un unico lotto di vendita;

23) il perito stimatore nominato dal Tribunale di Massa nell'ambito della procedura concorsuale in epigrafe (Geom. Massimo Cristiano Radicchi), con relazione in data 29.2.2024, ha quantificato in € [REDACTED] il Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.) dei beni immobili oggetto della scrittura privata del 4.12.2018 e in € [REDACTED] ( [REDACTED] ) il Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.) dei restanti beni immobili facenti parte del predetto compendio immobiliare già oggetto del decreto di autorizzazione alla vendita del 5.3.2024 e degli avvisi di vendita del 29.2.2024 e del 6.6.2024;

24) i suddetti valori di immediato realizzo sono stati determinati dallo Stimatore senza alcuna decurtazione del costo delle opere di bonifica del suolo, del sottosuolo e della falda

[REDACTED]



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

██████████

25) ██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████

26) 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.;

27) la società GRUPPO EDICOM S.p.A. individuata da codesto on.le Tribunale come incaricata alla gestione delle vendite giudiziarie, ha comunicato alla Curatela la propria disponibilità ad effettuare il suddetto tentativo di vendita nel mese di ottobre 2024, con termine per la consegna della documentazione necessaria ai fini della pubblicità entro trenta giorni prima della data dell'incanto;

28) qualora il suddetto tentativo di vendita dovesse fallire si ritiene necessario effettuare almeno due ulteriori tentativi di vendita, prevedendo un ribasso del prezzo base d'asta di € (██████████ =) ██████████, non superiore al 20% per ogni nuovo tentativo di vendita successivo;

29) ██████████  
██████████  
██████████  
██████████.

\*\*\* \*\*

Tutto ciò premesso, i sottoscritti Commissari e Liquidatori Giudiziali, con la presente istanza, ribadita l'integrale e radicale contestazione in fatto e in diritto di tutte le eccezioni, le difese, le allegazioni e le domande svolte da ██████████ nel corso del procedimento arbitrale e nelle cause n. ██████████ R.G. e n. ██████████ rispettivamente pendenti dinanzi alla Corte di Appello di ██████████ e al Tribunale di ██████████ e tutte le difese, le eccezioni e le istanze e le



domande svolte da [REDACTED] nei predetti giudizi e nel procedimento [REDACTED] svoltosi *inter partes*,

## CHIEDONO

che la S.V., preso atto delle domande di risoluzione *ex art.* 1453 c.c. della scrittura privata stipulata il [REDACTED] e del [REDACTED] del [REDACTED] formulate senza riserva da [REDACTED] [REDACTED] nelle cause n. [REDACTED] R.G. e n. [REDACTED] R.G. e, quindi, della propria più carenza di volontà e d'interesse al conseguimento della prestazione contrattualmente dovuta da [REDACTED] (trasferimento della proprietà del compendio immobiliare oggetto di causa) e all'acquisto dei beni immobili oggetto della predetta scrittura privata e del [REDACTED] reso *inter partes* in data [REDACTED], voglia

autorizzare

1) i liquidatori giudiziali avv. Davide Cagetti e dott. Paolo Del Fiandra a vendere in un unico lotto, ai sensi degli artt. 106, 107 e 182 l. fall. e 529 e segg. c.p.c. in quanto applicabili, con un prezzo d'asta base di [REDACTED]

[REDACTED], alle condizioni e alle modalità già indicate per il resto nell'avviso di vendita del 10.6.2024 (cfr. all. 19), il compendio immobiliare di proprietà della società [REDACTED] meglio descritto in ogni sua parte nelle relazioni di stima redatte dal Geom. Massimo Cristiano Radicchi in data 18.12.2020 e 29.2.2024, così individuato: *"Piena proprietà su vasto compendio immobiliare 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 9 (nove) corpi edilizi così come identificati e descritti nella relazione di stima in atti del Geom Massimo Cristiano Radicchi in data 29.2.2024, così di seguito composti e formati:*

- **CORPO A:** *comprendente due palazzine a destinazione residenziale con ampio terreno annesso, formato da:*

- *Fabbricato formato da quattro appartamenti al piano terra con vani accessori al piano sottotetto, da tre appartamenti al piano primo con vani accessori al piano sottotetto, con annesso terreno pertinenziale, censito al catasto fabbricati foglio 84 mappale 282 subalterni: Sub. 8, zc 1, cat. A/2, cl 3, cons. vani 4,5, sup cat. mq 86, rendita cat. € 464.81; Sub. 9, zc 1, cat. A/2, cl 3, cons. vani 4,5, sup. cat. mq 85, rendita cat. € 464.81; Sub. 10, zc 1, cat. A/2, cl 3, cons. vani 4,5, sup. cat. mq 85, rendita cat. € 464.81; Sub. 11, zc 1, cat. A/2, cl 3, cons. vani 4,5, sup. cat. mq 84, rendita cat. € 464.81; Sub. 12, zc 1, cat.*



A/2, cl 3, cons. vani 4,5, sup. cat. mq 85, rendita cat. € 464.81; Sub. 13, zc 1, cat. A/2, cl3, cons. vani 5,5, sup. cat. mq 120, rendita cat. € 568.10; Sub. 14, zc 1, cat. A/2, cl 3, cons. vani 7,5, sup. cat. mq 150, rendita cat. € 774.69. Al catasto terreni il mappale 282 è classificato quale “ente urbano” di mq 1750;

- Fabbricato formato da un appartamento al piano terra ed un appartamento al piano primo, con annesso terreno pertinenziale comune, censito al catasto fabbricati foglio 84 mappale 287 subalterni: Sub. 3, zc 1, cat. A/2, cl 2, cons. vani 6, sup.cat. mq 136, rendita cat. € 526.79; Sub. 4, zc 1, cat. A/2, cl 2, cons. vani 5, sup cat. mq 137, rendita cat.€ 438.99. Al catasto terreni il mappale 287 è classificato quale “ente urbano” di mq 360

- Terreni adiacenti censiti al catasto terreni al foglio 84 mappali: Mapp. 269, qualità prato, cl 2, sup. mq 5.553, r. dom. € 27.24, r. agr. € 14.34; Mapp. 289, qualità prato, cl 2, sup. mq 357, r. dom € 1.75, r. agr. € 0.92; Mapp. 310, qualità prato, cl. 2, sup.mq 2.880, r. dom. € 14.13, r. agr. € 7.44; Mapp. 382, qualità semi. arb., cl 2, sup. mq 176, r. dom. € 1.91, r. agr. € 0.50. Al catasto terreni la superficie complessiva del lotto è di mq 11.076. A confine Strada Statale Aurelia, Strada comunale, mappali 506 e 547 di proprietà della società concordataria [REDACTED]. Il lotto per effetto del Piano Operativo Comunale (POC), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 ricade in parte in ambito P2 - piastre produttive specializzate, destinazione d'uso ammessa e1 (attività a carattere direzionale) e uffici privati ed in minima parte in zona urbanistica identificato dalla sigla PA. 6.1. Il terreno ricade in parte sotto vincolo SIN (Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99), in parte sotto vincolo SIR (Sito di bonifica di interesse regionale D.M. 29/10/2013) ed è sprovvisto del Certificato di Bonifica;

- **CORPO B:** Immobile ad uso ufficio posti verso monte in prossimità della Strada Statale Aurelia, Via Frassina n. 21/A e 21/B, censito in catasto al foglio 84 mappale 505 sub 1, con annessa area esterna annessa all'unità, identificata dall'area libera del mappale 505 ed ancora meglio rappresentata dalla planimetria catastale prot. n. 163350 del 25/10/2002. Confini: a confine mappali 506, 522, 547 e 524 di proprietà della società concordataria [REDACTED] L, s.a. Il lotto di terreno ricade sotto parte dell'”area 2”, del progetto di bonifica approvato dal Comune di Carrara nell'anno 2002; la società [REDACTED] (fusasi per incorporazione nella [REDACTED]) ha richiesto la Certificazione di avvenuta bonifica, richiesta che però è stata rigettata dalla Provincia di Massa Carrara. Il lotto di terreno corpo B (foglio 84 mappali 505) ricade sotto i vincoli SIN (Sito di Interesse Nazionale). Il lotto per effetto del P.O.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 ricade in ambito P2 D (“piastre produttive Specializzate”) e sotto la sigla E1 “attività a carattere direzionale”, limitata alla classe 2 di intervento (per gli edifici in classe 2 gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, sono consentiti a condizione che siano osservate le limitazioni di cui all'art. 23 delle N.T.A. del P.O.C.,



finalizzate a garantire la loro adeguata tutela). Sono presenti difformità edilizie come descritto sulla perizia in atti. I beni che precedono sono gravati da ipoteca volontaria per l'importo di € 10.000.000,00 iscritta il 12.5.2006, Reg. Part. n. 1145 in favore della [REDACTED]

[REDACTED] In forza di contratto di cessione di crediti pro-soluto ai sensi dell'art. 58 del Testo Unico Bancario concluso in data 11.12.2020 (con efficacia dal 12.12.2020) la società [REDACTED] [REDACTED] ha comunicato a [REDACTED] di aver acquistato da [REDACTED] (già [REDACTED]) i crediti e i rapporti giuridici della Cedente nei confronti di [REDACTED], come da avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Parte Seconda, n. 150 del 24.12.2020;

- **CORPO C1:** Porzione di capannone composto da parte di grande spazio libero utilizzato a deposito, corpo servizi/uffici formato da una sala riunioni, n. 5 uffici, un piccolo ripostiglio, disimpegno centrale, oltre a parte adibita a servizi comprendente disimpegno, spogliatoi, n. 3 docce e n. 3 wc distribuiti da corridoio centrale, wc destinato agli uffici ed altro wc che ha ingresso direttamente dall'interno del capannone, oltre a vasto piazzale annesso, censito al catasto fabbricati al Foglio 84 mappale 547 subalterno 1, zona censuaria 1, categoria D/1, rendita catastale € 31.900,00. L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. MS0025055 del 31/08/2021, mappale 547 sub 1. Al catasto terreni il mappale 547 è identificato quale "Ente Urbano" di mq 58.158 (parte di detta superficie, all'incirca mq 2305, è da scorporare in quanto superficie pertinente all'unità immobiliare contigua mappale 547 subalterno 2). Sono presenti abusi edilizi da sanare come descritti sulla relazione in atti. Inoltre, sono annesse al corpo C1 le seguenti porzioni di terreno: -Porzioni di terreno adiacenti censite al catasto fabbricati al foglio 84 mappale 561 e mappale 562 (unità graffate a formare un'unica unità immobiliare), categoria "area urbana", consistenza mq 468; Al catasto terreni i beni sono classificati quali "Enti Urbani", il mappale 561 di mq 78 ed il mappale 562 di mq 390; -Porzione di terreno adiacente censito al foglio 84 mappale 565; la particella al Catasto Terreni è classificata quale "ente urbano" di mq 51; al catasto fabbricati la particella non è censita.

A confine Strada Comunale, mappale 357, oltre ai mappale 547 sub 2, 637, 563, 269, 470 di proprietà della società concordataria [REDACTED], s.a. Il lotto per effetto del Piano Operativo Comunale (POC), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 ricade in parte in ambito P2 (piastre produttive specializzate: art. 77 N.T.A. P.O.C.) e in parte in zona urbanistica identificata dalla sigla PA. 6.1, in parte in fascia di rispetto della ferrovia ed in parte sede ferroviaria. Il terreno ricade in parte sotto vincolo SIN (Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99), in parte sotto vincolo SIR (Sito di bonifica di interesse regionale D.M. 29/10/2013) ed è sprovvisto del Certificato di Bonifica ed è gravato della medesima ipoteca volontaria insistente sui beni di cui al corpo B);

- **CORPO C2:** Porzione di capannone ad uso magazzino, con annesso piazzale, della sup. cop. di mq 2.305 ed area scoperta di mq 13.500, porzioni oggi identificate dagli identificativi catastali mappale 547





sub 2 mappale 637 (graffati), oltre a fabbricato ad uso magazzino di mq. 134, distinto al fg 84, mapp. 548. A confine mappali 505, 547/1, 524 ed altri di proprietà della società concordataria [REDACTED], s.a. Il lotto di terreno corpo C (foglio 84 mappali 547, 637, 548, 561, 562 e 565) ricade sotto i vincoli SIN (Sito di Interesse Nazionale) e SIR (Sito di Interesse Regionale). Il lotto per effetto del Piano Operativo Comunale (POC), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 ricade in ambito P2 D. Il terreno ricade in parte sotto vincolo SIN (Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99), in parte sotto vincolo SIR (Sito di bonifica di interesse regionale D.M. 29/10/2013) ed è sprovvisto del Certificato di Bonifica;

- **CORPO D:** Fabbricato ex stazione di pompaggio, formato da grande vano e locali accessori al piano terra e da vani interrati di ridotta altezza, all'esterno cisterna sopraelevata, con annesso piazzale circostante, censito al catasto fabbricati al foglio 84 mappale 470, zc 1, cat. D/7, rendita cat. € 3.890,00. Al catasto terreni il bene è identificato quale "Ente Urbano" di mq 2.133. A confine Strada Comunale, mappale 357, oltre ai mappale 547 sub 1, di proprietà della società concordataria [REDACTED] SRL, s.a. Il lotto per effetto del Piano Operativo Comunale (POC), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 ricade in ambito P2 D classe di intervento 3. Il terreno ricade in parte sotto vincolo SIN (Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99), in parte sotto vincolo SIR (Sito di bonifica di interesse regionale D.M. 29/10/2013) ed è sprovvisto del Certificato di Bonifica.

- **CORPO E:** Porzione di terreno di mq 3.646 i, utilizzato in parte a parcheggio ed in parte destinato a giardino, formato da due mappali così censito al catasto fabbricati: Foglio 84 mappale 506, categoria "area urbana", consistenza mq 3.623; Foglio 84 mappale 522, categoria "area urbana", consistenza mq 61. Al catasto terreni il mappale 506 è censito quale area urbana di mq 3.585. Al catasto terreni il mappale 522 è censito quale area urbana di mq 61. A confine Strada Statale Aurelia, mappale 525 di proprietà di [REDACTED], mappali 505, 310 ed altri di proprietà [REDACTED], mappale 551 di proprietà [REDACTED], s.a. Sul terreno gravano le seguenti servitù: - Servitù di elettrodotto e servitù di passaggio a favore di [REDACTED] in forza di "Contratto costitutivo di servitù di elettrodotto per cabina elettrica e di passaggio" atto Notaio [REDACTED] del 24/11/2017 repertorio 84412, trascritto il 29/11/2017 al n. 6703;

- Servitù inamovibile di elettrodotto favore di [REDACTED], in forza di atto Notaio [REDACTED] del 18/09/2003 repertorio n. 62970, trascritto il 24/09/2003 ai n. 6603 e 6604 di particolare; Servitù di passo, a piedi, carrabile, ivi compreso il sottosuolo per l'attraversamento delle utenze, favore del mappale 503, 528, 532 e 535 di proprietà della società [REDACTED] in forza di atto Notaio [REDACTED] del 21/12/2001 repertorio 142768, trascritto il 19/01/2002 ai nn. 459 e 460 di particolare; Servitù di passo pedonale e carraio a favore di [REDACTED] S.p.A., [REDACTED] e di [REDACTED], quindi a favore dei beni immobili censiti in catasto al foglio 84 mappale 505 (successivamente variato nei mappali 548, 505 sub 1, 547,



565) e mappali 503, 528, 532 e 535 di proprietà della società [REDACTED] seguito di atto Notaio [REDACTED] del 09/08/1999 repertorio 122104, trascritto il 11/08/1999 al n. 4889 di particolare;- Diritto di passaggio per uomini e mezzi a favore di [REDACTED] [REDACTED]. A seguito dall'atto [REDACTED] di Milano in data 15/11/1991 rep. 55.688, trascritto il 13/12/1991 al n. 7538 di particolare. Per maggiori dettagli circa le servitù e vincoli di cui sopra si vedano le descrizioni delle stesse contenute nelle sopra richiamate perizie di stima in atti e ai relativi allegati. Sulla striscia di terreno corrispondente al prolungamento della strada uso comune identificata dal mappale 504 e fino al collegamento con la Strada Statale Aurelia, si costituisce servitù di passo a piedi, con autoveicoli e per il passaggio delle utenze interrato a favore mappali 547 sub 2, 637, 548 e 505 sub 1. Il lotto per effetto del Piano Operativo Comunale (POC) , approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 ricade in parte in ambito P2 D e1 (attività a carattere direzionale) classe di intervento 2 ed in parte in ambito P2 D- piastre produttive specializzate. Il terreno ricade sotto vincolo SIN (Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99) ed è sprovvisto del Certificato di Bonifica.

- **CORPO F:** Porzione di terreno utilizzata quale strada di utilizzo comune, di complessivi mq 4.230, così censito al catasto fabbricati, foglio 84: - mappale 504, subalterno 1, categoria "area urbana", consistenza mq 3.899 ; - mappale 521, categoria "area urbana", consistenza mq 3; - mappale 524, categoria "area urbana", consistenza mq 328. Al catasto terreni il mappale 504 è classificato quale "ente Urbano di mq 3.899. Al catasto terreni il mappale 521 è classificato quale "ente Urbano di mq 3. Al catasto terreni il mappale 524 è classificato quale "ente urbano" di mq 328. A confine mappali 637, 504, 563, 537 di proprietà [REDACTED] s.a. Sui terreni mappali 504 e 521 gravano le seguenti servitù: -Servitù di elettrodotto e servitù di passaggio a favore di "[REDACTED]" in forza di "Contratto costitutivo di servitù di elettrodotto per cabina elettrica e di passaggio" atto Notaio [REDACTED] del 24/11/2017 repertorio 84412, trascritto il 29/11/2017 al n. 6703; - Servitù di passo, a piedi, carrabile, ivi compreso il sottosuolo per l'attraversamento delle utenze, favore del mappale 503, 528, 532 e 535 di proprietà della società [REDACTED] L, in forza di atto Notaio [REDACTED] del 21/12/2001 repertorio 142768, trascritto il 19/01/2002 ai nn. 459 e 460 di particolare; -Servitù di passo pedonale e carraio a favore di [REDACTED] e di [REDACTED] quindi a favore dei beni immobili censiti in catasto al foglio 84 mappale 505 (successivamente variato nei mappali 548, 505 sub 1, 547, 565) e mappali 503, 528, 532 e 535 di proprietà della società [REDACTED], a seguito di atto Notaio [REDACTED] del 09/08/1999 repertorio 122104, trascritto il 11/08/1999 al n. 4889 di particolare; - Diritto di passaggio per uomini e mezzi a favore di [REDACTED] [REDACTED]. A seguito dall'atto [REDACTED] di Milano in data 15/11/1991 rep. 55.688, trascritto il 13/12/1991 al n. 7538 di particolare. Per maggiori dettagli circa le servitù e vincoli di cui sopra si vedano le descrizioni delle stesse contenute nelle sopra richiamate perizie di stima in atti e ai relativi allegati. Sulla striscia di terreno ad uso



strada comune si costituisce servitù di passo a piedi, con autoveicoli e per il passaggio delle utenze interrato a favore dei mappali 547 subalterno 2, 637, 548, 505 subalterno 1. Il lotto per effetto del Piano Operativo Comunale (POC), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 ricade in parte in ambito P2 D- piastre produttive specializzate ed in parte in ambito P2 D e1 (attività a carattere direzionale) classe di intervento 2. Il terreno ricade in parte sotto vincolo SIN (Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99), in parte sotto vincolo SIR (Sito di bonifica di interesse regionale D.M. 29/10/2013) ed è sprovvisto del Certificato di Bonifica.

- **CORPO G:** Terreno libero edificabile di mq 19.072, a destinazione industriale/artigianale, in Comune di Carrara (MS), località Nazzano, censito al catasto fabbricati al foglio 84: - mappale 563, subalterno 1, cat. "area urbana", consistenza mq 17.540; - mappale 563, subalterno 2, mappale 564, subalterno 2 (unità graffate a formare un'unica unità immobiliare), categoria "area urbana", consistenza mq 1.532. Al catasto terreni il mappale 563 è censito quale "ente urbano" di mq 17.492, il mappale 564 è censito quale "ente urbano" di mq 1.580, quindi i due mappali sono di una superficie complessiva di mq 19.072. Il terreno ha accesso dalla Strada Statale Aurelia per le costituite servitù di passo a piedi, con autoveicoli e per il passaggio delle utenze interrato che gravano su una porzione del mappale 506, e sulla strada di utilizzo comune mappali 504 e 521. Alcune porzioni di terreno sono gravate da diritto di passaggio per uomini e mezzi a favore di [REDACTED] a seguito dall'atto [REDACTED] di Milano in data 15/11/1991 rep. 55.688, trascritto il 13/12/1991 al n. 7538 di particolare. Per maggiori dettagli circa le servitù e vincoli di cui sopra si vedano le descrizioni delle stesse contenute nelle sopra richiamate perizie di stima in atti e ai relativi allegati. A confine mappale 375 di proprietà di [REDACTED] terreno mappale 331 di proprietà di [REDACTED] ([REDACTED]), mappale 504 strada interna, mappali 547, 561, 565 e 524 di proprietà della società concordataria [REDACTED]. Il lotto per effetto del Piano Operativo Comunale (POC), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 ricade in parte in ambito P2 D- piastre produttive specializzate, in parte in fascia di rispetto della ferrovia ed in parte sede ferroviaria. Il terreno ricade sotto vincolo SIN (Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99), ed è sprovvisto del Certificato di Bonifica.

- **CORPO H:** Terreno libero edificabile di mq 26.486, come di seguito censito all'Ufficio del Territorio. Al catasto fabbricati al foglio 84: - mappale 534, categoria "area urbana", consistenza mq 555; - mappale 540, categoria "area urbana", consistenza mq 14.040; - mappale 537, subalterno 1, categoria "area urbana", consistenza mq 2.321. Al catasto terreni il mappale 534 è classificato "ente urbano" di mq 555. Al catasto terreni il mappale 540 è classificato "ente urbano" di mq 14.040. Al catasto terreni il mappale 537 è classificato "ente urbano" di mq 2.321. Al catasto terreni foglio 84: - mappale 333, qualità prato, classe 3, superficie mq 200, reddito dom. € 0.46, reddito agrario € 0.26; - mappale 334, qualità prato, classe 3, superficie mq 481, reddito dominicale € 1.12, reddito agrario € 0.62; mappale



335, qualità prato, classe 3, superficie mq 520, reddito dominicale € 1.21, reddito agrario € 0.67; mappale 376, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie mq 175, reddito dominicale € 0.04, reddito agrario € 0.01; - mappale 377, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie mq 1.461, reddito dominicale € 0.30, reddito agrario € 0.08; - mappale 378, qualità prato, classe 3, superficie mq 112, reddito dominicale € 0.26, reddito agrario € 0.14; - mappale 380, qualità prato, classe 3, superficie mq 1.671, reddito dominicale € 3.88, reddito agrario € 2.16; - mappale 381, qualità prato, classe 3, superficie mq 4.950, reddito dominicale € 11.50, reddito agrario € 6.39. Alcune porzioni di terreno sono gravate da diritto di passaggio per uomini e mezzi a favore di [REDACTED] a seguito dall'atto [REDACTED] di Milano in data 15/11/1991 rep. 55.688, trascritto il 13/12/1991 al n. 7538 di particolare. Per maggiori dettagli circa le servitù e vincoli di cui sopra si vedano le descrizioni delle stesse contenute nelle sopra richiamate perizie di stima in atti e ai relativi allegati. Il terreno ha accesso dalla Strada Statale Aurelia per le costituite servitù di passo a piedi, con autoveicoli e per il passaggio delle utenze interrante che gravano su una porzione del mappale 506, e sulla strada di utilizzo comune mappali 504 e 521. A confine Strada Vicinale Stortino, mappale 354 di proprietà di [REDACTED], terreno mappale 331 di proprietà di [REDACTED]), mappale 504 strada interna di proprietà [REDACTED], mappale 542, s.a. Il lotto per effetto del Piano Operativo Comunale (POC), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 ricade in parte in ambito P2 D- piastre produttive specializzate, in parte in fascia di rispetto della ferrovia ed in parte in sede stradale di progetto. Il terreno ricade sotto vincolo SIN (Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99), ed è sprovvisto del Certificato di Bonifica. Il terreno ricade sotto il vincolo SIR. Al centro del terreno è presente una ingente quantità di materiale di risulta a formare un cumulo di notevole altezza, oltre all'inquinamento da fanghi contenenti sostanze inquinanti rilevato nel sottosuolo (bacini di lagunaggio); per maggiori dettagli sull'argomento si rimanda alla relazione tecnica C.T.U. Ing. Giancarlo Fruttuoso ed Ing. Nicola Bellotti del dicembre 2020 depositata in atti. Riguardo ad altri vincoli di natura urbanistica si vedano le perizie in atti (da aversi qui per integralmente richiamate a formare parte integrante del presente avviso e da intendersi qui come trascritte) ed il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla relazione di stima in atti redatta dal Geom. Massimo Cristiano Radicchi in data 29.2.2024"; il tutto come meglio descritto nella perizia di stima in atti e suoi allegati redatta dal Geom. Massimo Cristiano Radicchi in data 18.12.2020 e nella relazione integrativa redatta dal medesimo Professionista in data 29.2.2024, alle quali si rimanda interamente e da aversi qui richiamate e trascritte ad ogni effetto di legge, precisando che: (i) con riguardo all'ipoteca volontaria di € 2.000.000,00 iscritta il 29.5.2014 al n. 427 di particolare contro Società [REDACTED] (quale terzo datore di ipoteca) in favore di [REDACTED], la società [REDACTED] si è fusa nella [REDACTED] con atto notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 23 novembre 2017 (repertorio n. 143.984; raccolta n. 21.594) e che



██████████, con contratto stipulato in data 3.12.2020 ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Testo Unico Bancario e degli artt. 1, 4 e 7.1 della Legge 130/1999 (Legge sulla cartolarizzazione), ha ceduto *pro soluto* in favore di ██████████ tutti i crediti pecuniari (per capitale, interessi anche di mora, accessori, spese e quant'altro eventualmente dovuto) e i rapporti vantati dalla cedente nei confronti di ██████████; (ii) ██████████, con contratto stipulato il 26 febbraio 2024 ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del T.U.B. e degli artt. 1 e 4 della Legge 130/1999 (Legge sulla cartolarizzazione), ha ceduto *pro soluto* in favore di ██████████ tutti i crediti pecuniari (per capitale, interessi anche di mora, accessori, spese e quant'altro eventualmente dovuto) e i rapporti cedutigli da ██████████ S.p.A., identificabili secondo i criteri indicati nel relativo avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 29 febbraio 2024 - Parte II n. 25 e successiva integrazione del 9 marzo 2024, Parte II n 29;

- i Liquidatori Giudiziali avv. Davide Cagetti e dott. Paolo Del Fiandra ad effettuare – qualora il primo tentativo di vendita non andasse a buon fine – almeno due nuovi tentativi di asta prevedendo un ribasso del prezzo base d'asta di € ██████████ ██████████, non superiore al 20% per ogni nuovo tentativo di vendita successivo.

Si evidenzia l'urgenza della presente istanza in forza delle ragioni esposte in premessa.

Si allegano i seguenti documenti: u

- 1) ██████████
- 2) ██████████
- 3) ██████████
- 4) ██████████
- 5) ██████████
- 6) ██████████
- 7) ██████████
- 8) ██████████
- 9) ██████████
- 10) ██████████
- 11) ██████████
- 12) ██████████
- 13) ██████████
- 14) ██████████
- 15) ██████████
- 16) relazione di stima Geom. Massimo Cristiano Radicchi del 18.12.2020;
- 17) relazione di stima Geom. Massimo Cristiano Radicchi del 29.2.2024;



18) avviso di vendita del 29.2.2024;

19) avviso di vendita del 6.6.2024.

Con Ossequio.

Massa, 28 agosto 2024.

I Liquidatori Giudiziali

Avv. Davide Cagetti

dott. Paolo Del Fiandra

