

TRIBUNALE DI MASSA

RITO INTERMEDIO

FALLIMENTO : ██████████

R.F. 06/2017

GIUDICE DELEGATO : DOTT.SSA SARA FARINI

CURATORE FALLIMENTARE : DOTT. ATTILIO MENCHINELLI

* * * * *

OGGETTO: Istanza di autorizzazione alla vendita

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Attilio Menchinelli, Curatore nella procedura di Fallimento
"EXPO S.R.L."

premesse

- che la società '██████████' è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Massa con sentenza del n. 06/2017 Reg. Fall. del 31.01.2017;
- che nel fallimento in epigrafe non è presente il comitato dei creditori;
- che la società fallita è proprietaria di immobile sito nel Comune di Montignoso, Via Renella n. 25, foglio 16, particella 236, categoria A/4;
- che nel programma di liquidazione, autorizzato dal Giudice Delegato in data 21/09/2017, si era previsto farsi luogo a procedura competitiva di vendita senza incanto

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 vendita a quanto approvato e disposto dal Tribunale, autorizzi il sottoscritto Curatore a procedere alla liquidazione del bene immobile facente parte del patrimonio della società fallita anche eventualmente avvalendosi di soggetti specializzati, senza comunque che ciò comporti alcun onere aggiuntivo a carico della procedura.

Con osservanza

Carrara, 23 Ottobre 2017

IL CURATORE FALLIMENTARE

Dott. Attilio Menchinelli

* * * * *

IL GIUDICE DELEGATO

- * Rilevato che il Curatore ha chiesto procedersi alla vendita del compendio immobiliare della società fallita;
- * 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, anche eventualmente avvalendosi di soggetti specializzati, purché questo non comporti per la procedura alcun onere a suo carico.

Massa, 23 Ottobre 2017

Il Giudice Delegato

Dott.ssa Sara Farini

TRIBUNALE DI MASSA

Fallimento: [REDACTED]

R.F. 06/2017

Giudice Delegato: **Dott.ssa Sara Farini**

Curatore Fallimentare: **Dott. Attilio Menchinelli**

* * * * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Curatore del Fallimento in epigrafe, Dott. Attilio Menchinelli, comunica che in data 23/02/2018 ad ore 11:00 innanzi a sé presso il proprio studio professionale sito in Carrara (MS) Via Firenze 36 bis (tel. 0585-780772, fax 0585-788111, PEC procedura: fall.exposrl@legalmail.it), 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 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 riporta il Lotto oggetto del presente avviso di vendita:

Lotto n.1

Diritti della piena proprietà su Fabbricato residenziale monofamiliare su due piani da terra a tetto, con terreno pertinenziale annesso, situato nel Comune di Montignoso, Via

Renella n. 23, censito all’Ufficio del Territorio di Massa Carrara, Comune di Montignoso, Catasto Fabbricati (Allegato n. 3): foglio 16, mappale 236, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita catastale € 82,63.

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	ZONA CENSUARIA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
--------	---------	------------	-------------------	-----------	--------	-------------	---------



16	236	0	1	A/4	1	2 vani	€ 82,63
----	-----	---	---	-----	---	--------	---------

OCCUPAZIONE: L'immobile è libero.

PREZZO BASE D'ASTA euro 135.180,00

Offerta minima ammissibile euro 101.385,00 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 Curatore Fallimentare 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:

○ **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 minorenne 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 3.000,00. 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 accompagni 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 [REDACTED] da depositarsi sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura.

Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il Curatore 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 notarili, 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 Curatore 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. 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 e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) – www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa www.tribunaledimassa.it;
- b) pubblicazione sul quotidiano "Il Sole 24 ore" nelle pagine locali e dedicate al tribunale di Massa;
- c) pubblicazione sul quotidiano "Il Giornale" 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 Curatore al seguente riferimento:

tel.: 0585-780772

E-mail: a.menchinelli@sofat.it

PEC: fall.exposrl@legalmail.it

Si evidenzia altresì che gli interessati possono, previo appuntamento, visitare con il Curatore 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, 23 Ottobre 2017

