

**Nuovo Rito**  
**Tribunale Civile e Penale**  
**di Massa**  
**Sezione Fallimentare**

Fallimento di

“ ”

[REDACTED]

Ist. n° 30

in persona del Legale Rappresentante Sig.

Giudice Delegato: Dott. **Alessandro PELLEGRINI**

Curatore: Dr. **Cesare LATTANZI**

R.F. n° **1/2018**

**OGGETTO:** autorizzazione ad esperire tentativo di vendita.

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

il sottoscritto Cesare Lattanzi, Dottore Commercialista con studio in Carrara, via Carlo Alberto Sarteschi n° 13, nominato Curatore Fallimentare della procedura in epigrafe con sentenza in data 8 gennaio 2018, depositata in Cancelleria Fallimentare in data 11 gennaio 2018,

**premessi che**

- La massa attiva fallimentare - di cui alla presente procedura - è rappresentata, sostanzialmente, da un complesso aziendale sito nel Comune di Massa, in via San Colombano n° 7, come da perizia di stima agli atti redatta da dottor Roberto Serafini;
- E' pertanto intenzione dello scrivente Curatore procedere con un tentativo di vendita del complesso aziendale sopra emarginato, secondo il disposto dell'art.107 L.F., così come già rappresentato nel programma di liquidazione;



- Il Comitato dei Creditori ha espresso parere favorevole al Programma di liquidazione ed alla successiva sua integrazione - sottoposti all'attenzione dello stesso Comitato - rispettivamente in data 7 giugno e 13 luglio 2018;
- La S.V.Ill.ma, con provvedimento del 28 agosto 2018, ha autorizzato le attività negli stessi individuate;

**tutto quanto sopra premesso**

lo scrivente Curatore

**rivolge istanza**

affinché la S.V. Ill.ma, ritenendone l'opportunità, voglia autorizzare l'esecuzione della vendita - dell'azienda in premessa - che verrà effettuata ai sensi dell'art.107 L.F. secondo le disposizioni di vendita allegate alla presente istanza precisando che, per evitare di ritardare la vendita - recando così un danno alla procedura e ai creditori - intende procedere con modalità non telematiche e che, giusta comunicazione ai sensi dell'art. 25 L.F. in data 18 settembre u.s. e contestuale provvedimento della S.V.Ill.ma, è stata delegata alle operazioni di vendita la Dott.ssa Anna Maria Carozzi, Notaio in Carrara.

Con la massima osservanza.

Carrara, lì 7 dicembre 2018.

**Allegato:** disposizioni di vendita

Il Curatore Fallimentare  
**Dr. Cesare LATTANZI**



**TRIBUNALE DI MASSA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento di

“”



R.F. N° 1/2018

**IL GIUDICE DELEGATO**

Il G.D., letta l'istanza che precede, sopra testualmente riportata;

**autorizza**

- Il Curatore ad esperire un tentativo di vendita dell'azienda di cui alla massa attiva fallimentare, senza l'utilizzo di modalità telematiche e giusta disposizioni di vendita allegata alla presente istanza, predisposte dal curatore stesso.

Massa, li 31.01.2019

Il Giudice Delegato  
(Dott. Alessandro Pellegrini)

**Nuovo Rito  
Tribunale Civile e Penale  
di Massa  
Sezione Fallimentare**

Fallimento di

“  
”

in persona del Legale Rappresentante Sig.

Giudice Delegato: Dott. Alessandro PELLEGRINI

Curatore: Dr. Cesare LATTANZI

R.F. n° 1/2018

**DISPOSIZIONI DI VENDITA**

Il sottoscritto Curatore dott. Cesare Lattanzi

- Visto il programma di liquidazione ai sensi dell'art.104 ter L.Fall. approvato dal comitato dei creditori;



- Viste le perizie di stima agli atti dell'Arch. Marco Bondielli del 13 aprile 2018 e del dottor Roberto Serafini del 29 maggio 2018;00
- Visto l'art.105 della L. Fall;
- Ritenuto di procedere alla vendita dell'azienda ai sensi dell'art.107 della L.Fall.;
- Visto il parere favorevole del Comitato dei Creditori;

### **DISPONE LA VENDITA**

**lotto unico:** complesso aziendale di proprietà della società fallita sito in Comune di Massa (MS), via San Colombano n.7, per la cui dettagliata descrizione, relativamente ai beni che la compongono, si rimanda alla perizia del dott. Roberto Serafini sopra citata.

Si precisa che il complesso aziendale in oggetto è stato ceduto in affitto alla società con contratto di affitto di azienda per la durata di due anni autenticato nelle firme dal Notaio Vincenzo Vettori in data 14 luglio 2017 rep.n.54.170 registrato a Empoli il 27 luglio 2017 al n.5483 serie 1T, successivamente modificato, con atto autenticato nelle firme dal Notaio Anna Maria Carozzi in data 20 novembre 2018 Rep.n.46.778 registrato a Massa Carrara il 23 novembre 2018 al n.6746/1T, relativamente al canone di affitto, senza che ciò abbia costituito novazione.

Si precisa inoltre che la società fallita ha stipulato un contratto di locazione immobiliare in data 1 febbraio 2012 con la società " " registrato a Massa Carrara il 22 febbraio 2012 al n.765 serie 3, avente ad oggetto l'immobile ove viene esercitata l'azienda in oggetto, sito nel Comune di Massa, via San Colombano n.7. Tale contratto di locazione verrà ceduto ai sensi dell'art.36 della L.392/1978 e verrà data comunicazione al locatore ai sensi e per gli effetti del suddetto art.36 della L.392/1978.

Si precisa che l'azienda non ha contratti di lavoro dipendente in essere

### **DETERMINA**

- in euro **634.000,00 (seicentotrentaquattromila/00)** il prezzo da porre a base d'asta pari al valore di stima valutato dal dottor Roberto Serafini nella relazione sopra citata

### **DESIGNA**

Per le operazioni di vendita, ai sensi dell'art.107 L.F., il Notaio dott.ssa Anna Maria Carozzi, con studio in Carrara, Piazza Matteotti n.56; della nomina è stata data comunicazione al Giudice Delegato in data 18 settembre 2018



## DISPONE

che il Professionista designato osservi le seguenti indicazioni:

1. provveda alla pubblicazione del primo avviso di vendita e, in caso di vendita deserta, esegua una successiva eventuale ulteriore pubblicazione con un ribasso del prezzo base d'asta del 25%;
2. dell'avviso di vendita dia pubblica notizia almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, sul portale ministeriale delle vendite pubbliche, le cui relative spese dovranno essere anticipate dalla curatela del fallimento, nonché sui siti: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 e già predisposto per inter-operare con il portale vendite del Ministero di Giustizia previsto dal DM 31/10/2006 e secondo le modalità operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti fornite dal DGSIA, oltre che in possesso dei requisiti per l'iscrizione nell'elenco ministeriale dei gestori delle vendite telematiche immobiliari e mobiliari in conformità delle regole tecnico - operative stabilite con decreto ministeriale del 26 febbraio 2015, n. 32) 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.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it);
3. precisi che la descrizione dell'azienda risale al momento della stesura della perizia estimativa e che ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni appresi alla procedura personalmente o, nel caso non intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile e tale procuratore parteciperà alla vendita "per persona da nominare";

## STABILISCE CHE

Tutti gli adempimenti pubblicitari siano eseguiti a cura della Ediservice Srl con sede operativa in Rovigo, Via Verdi, 2 Rovigo tel. 0425 460355 Fax 0425.461490, e-mail [info.massa@ediservicesrl.it](mailto:info.massa@ediservicesrl.it), e-mail [info.massa@ediservicesrl.it](mailto:info.massa@ediservicesrl.it) (via San Donà 28/b int. 1 – Venezia – Mestre tel. 0415369911 fax 041 5351923) che provvederà a redigere l'estratto di vendita e alla pubblicazione sui seguenti canali sopra indicati (numero verde 800630663).

Dell'avviso di vendita dovrà essere data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul portale ministeriale delle vendite pubbliche;



- pubblicazione su "La Nazione" edizione di Massa Carrara nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
- pubblicazione su "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa;
- pubblicazione sul free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa";
- pubblicazione sul free press "Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia" dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali della Lombardia editi e distribuiti da Ediservice Srl.

L'avviso di vendita di cui sopra contenga le seguenti informazioni:

- numero di ruolo della procedura;
- nome del professionista delegato;
- comune e indirizzo dove è situata l'azienda;
- sussistenza del contratto di affitto di azienda;
- ammontare del prezzo-base;
- data, luogo ed ora fissata per l'esame delle offerte;
- data, luogo ed ora fissata per la vendita.

Le offerte dovranno essere presentate presso lo studio del professionista designato con le modalità da questi indicate e l'esame delle offerte, l'eventuale gara tra gli offerenti e l'eventuale incanto si svolgeranno presso il Tribunale di Massa all'ora e nell'aula indicati nell'avviso di vendita dal professionista designato.

Il professionista designato disponga la vendita alle seguenti

#### **CONDIZIONI**

- a. La vendita sarà effettuata con le modalità della vendita senza incanto e con modalità non telematiche;
- b. Le offerte di acquisto sono irrevocabili e l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza indicata nell'avviso di vendita. In caso di mancata presentazione e qualora l'offerta sia la sola presentata, il bene potrà essere comunque aggiudicato all'offerente anche se non presente; esse dovranno essere effettuate:



- i. entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara, previo appuntamento; 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;
- ii. in busta chiusa (sulla quale il delegato apporrà le indicazioni di cui all'art. 571 u.c. c.p.c.);
- iii. in forma di dichiarazione, in bollo, contenente:
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestata l'azienda posta 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 una ditta individuale, l'offerente dovrà dichiarare: se sussiste impresa familiare e, in caso positivo, indicare anche i corrispondenti dati dei partecipanti all'impresa; se l'azienda è un'azienda coniugale cogestita e, in tal caso, indicare i dati del coniuge; In caso di domanda presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; se l'offerente è minorenne la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - il lotto per il quale è stata proposta l'offerta;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
  - l'indicazione del termine e modo di versamento del saldo del prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti, imposte, tasse 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 designato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;
  - l'espressa attestazione di aver preso visione e di accettare i contenuti della perizia di stima dell'azienda posta in vendita e per la quale si propone l'offerta, nonché delle presenti disposizioni di vendita e dell'avviso di vendita;



- l'espressa attestazione di essere a conoscenza dell'esatta consistenza del complesso aziendale ceduto e del contratto di affitto di azienda e relativa modifica sopra citati nonché del contratto di locazione citato in premessa;
- la fotocopia di un documento di identità dell'offerente in corso di validità, nonché uno o più assegno/i circolare/i intestato/i a "**FALLIMENTO n.1/2018 Tribunale di Massa**" di un importo pari almeno 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.;
- se cittadino straniero, l'espressa dichiarazione di conoscere e capire la lingua italiana; all'offerta dovrà essere allegato permesso di soggiorno salvo si tratti di cittadino dell'Unione Europea.
- Che il professionista designato si attenga alle seguenti

#### **MODALITÀ DELLE VENDITE**

1) Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza e all'ora che saranno indicate dal professionista designato (UDIENZA CHE SI SVOLGERA' ALL'INTERNO DEL PALAZZO DI GIUSTIZIA, sito in Piazza Alcide de Gasperi, n. 1, 54100 Massa – MS – in un'aula che sarà previamente ed appositamente assegnata su richiesta anche orale del professionista designato):

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;

2) In caso di gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 minuto dall'offerta precedente non potrà essere inferiore:

- ad Euro 1.000,00 per i beni con valore d'asta fino a Euro 50.000,00;
- ad Euro 2.000,00 per i beni con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00;
- ad Euro 3.000,00 per i beni con valore d'asta superiore a Euro 120.000,00, sino ad Euro 200.000,00;





- ad Euro 5.000,00 per i beni con valore d'asta superiore ad euro 200.000,00 e sino ad euro 500.000,00;

- ad euro 10.000,00 per i beni con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00.

3) Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore il bene è aggiudicato all'ultimo offerente.

4) Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si dispone la vendita a favore del migliore offerente; in caso di offerte del medesimo valore, si aggiudica il bene a favore di colui che abbia prestato la cauzione più alta; in caso di cauzioni del medesimo importo, si aggiudica a favore di colui che abbia indicato il minor termine di pagamento per il versamento del saldo-prezzo; in caso sia indicato un medesimo termine per il pagamento, si aggiudica il bene a favore dell'offerente che abbia depositato per primo la busta contenente l'offerta.

Nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, il professionista designato provvederà senza indugio ad effettuare un nuovo esperimento di vendita, secondo le direttive di cui sopra, previa determinazione di un prezzo base inferiore del 25% rispetto a quello precedente

5) Al termine di ogni vendita, il Professionista designato depositerà in Cancelleria, in via telematica, copia dell'avviso di vendita pubblicato, della pubblicità eseguita, del verbale relativo alle operazioni di vendita, delle notifiche eventualmente eseguite.

6) Il professionista designato preciserà inoltre che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (come da perizia che si intende qui trascritta),

- la vendita è a corpo e non a misura;

- eventuali differenze e/o ammanchi di valore e/o misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- il fallimento e la sua curatela non forniscono alcuna garanzia circa la corrispondenza tra il valore economico effettivo dei beni facenti parte dell'azienda e il prezzo posto a base d'asta e, in ogni caso, il prezzo di aggiudicazione. La vendita forzata 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 nonché, in generale, la presenza di oneri di qualsiasi genere 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;

- ogni onere derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, compresi quelli fiscali nonché le spese per la registrazione e l'iscrizione al registro Imprese degli atti di vendita;

7) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, unitamente agli oneri, imposte, tasse, diritti e spese conseguenti alla vendita, entro il termine indicato in offerta e, comunque, entro giorni 120 dall'aggiudicazione stessa. Il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato a mezzo rilascio di uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura;

8) Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il professionista designato disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata da coloro che non si sono resi aggiudicatari;

9) La cauzione dell'aggiudicatario, invece, verrà consegnata al curatore e da questi sarà versata sul conto corrente bancario intestato e vincolato alla procedura concorsuale;

10) In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, il professionista designato ne darà immediato avviso al curatore, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione

11) Le spese di trasferimento, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. L'importo complessivo di dette spese verrà comunicato entro 30 giorni dall'aggiudicazione dal professionista designato e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità che verranno indicate.

12) Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.107 co.4 della legge fallimentare il curatore potrà sospendere la vendita, sino a quando il trasferimento del bene non sarà perfezionato, ove pervenga un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, fatto salvo anche il disposto di cui all'art.108 L.F.

Carrara, li 7 dicembre 2018

Il Curatore Fallimentare  
**Dr. Cesare LATTANZI**

