



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA SEZIONE FALLIMENTARE

### Concordato Preventivo

R.C.P nr. 13/2015

**Giudice Delegato:** Dott. Alessandro Pellegri

**Commissario Giudiziale:** Dott. Tonini Maurizio

**Liquidatore Giudiziale:** Dott.ssa Raffaella Vatteroni

\*\*\*

La Dott.ssa Raffaella Vatteroni, Liquidatore Giudiziali del Concordato in oggetto indicato

### AVVISA

Chiunque Vi abbia interesse, eccetto il debitore, che potrà presentare **un'offerta migliorativa** per l'acquisto del seguente ramo di azienda avente ad oggetto l'attività di commercio al dettaglio di articoli da regalo, bigiotteria, erbe lavorate, giunco bambù articoli di paglia tessuti abbigliamento ed accessori esercitato presso i locali siti in Marina di Massa, Viale Vespucci n. 54 condotti dalla società concordataria in forza di concessione demaniale marittima n. 72/03 rilasciata dal Comune di Massa.

La gara fra le offerte si terrà il giorno **venerdì 18.10.2019 ore 12.30** alle ore presso il Tribunale di Massa, Piazza Alcide De Gasperi

### LOTTO UNICO –

Diritti della piena proprietà su Ramo di Azienda da intendersi nella sua unitarietà avente ad oggetto *“l'attività di commercio al dettaglio di articoli da regalo, bigiotteria, erbe lavorate, giunco bambù articoli di paglia tessuti abbigliamento ed accessori, ivi comprese tutte le autorizzazioni e licenze necessarie allo svolgimento della predetta attività, esercitato presso i locali siti in Massa – frazione Marina. Condotti in forza di Concessione Demaniale marittima n. 72/03 rilasciata dal Comune di Massa e che si intende ricompresa nel predetto ramo di azienda.”*

All'interno del ramo di azienda è compreso l'intero magazzino merci di proprietà della procedura come da inventario allegato.

### Offerta Ricevuta

La procedura ha ricevuto un'offerta irrevocabile per l'acquisto del predetto ramo con le seguenti caratteristiche:

**Prezzo offerto €. 210.000,00** per l'acquisto della piena proprietà del ramo di azienda.

**Pagamento del saldo prezzo:** da effettuarsi nel termine di 120 dalla definitiva aggiudicazione.

**Cauzione prestata:** € 21.000,00 pari al 10% del saldo prezzo.

## **GIORNO LUOGO E DATA FISSATA PER L'ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti presenti, saranno effettuate il **giorno venerdì 18 del mese di ottobre 2019 alle ore 12.30** presso il Tribunale di Massa, Piazza Alcide De Gasperi – Piano Primo - alla presenza degli stessi.

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

Il predetto ramo di azienda viene posto in vendita:

- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni mobili ed immobili facenti parte dello stesso si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nonché al D.P.R. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Quanto oggetto di vendita, per la parte mobiliare è meglio descritto in ogni sua parte nella perizia redatta dall'Ing. Laura Pieroni e fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni e per la loro situazione di fatto e di diritto.

- ai sensi dell'art. 2922 c.c., trattandosi di vendita forzata, essa 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, diritti reali e/o personali e/o oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento, parziale o totale, di impianti e/o parti o componenti dello stesso immobile alle leggi vigenti, ovvero quelli condominiali per l'anno corrente e per quello precedente la vendita – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, sconosciuti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto di ciò si è tenuto conto sia nella valutazione dei beni che nella determinazione del valore di vendita.

- tutti gli oneri fiscali se ed in quanto dovuti (imposta di registro/Iva, ipotecarie, catastali e bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizioni, volture, compensi a tecnici incaricati, oneri notarili, bolli su copie autentiche) sono a carico dell'acquirente aggiudicatario.

- l'importo della concessione demaniale marittima rimane a carico dell'aggiudicatario dalla data di presentazione dell'offerta di acquisto. L'importo verrà calcolato in base alla frazione di anno decorrente dalla data di presentazione al 31.12. dell'anno di presentazione. Per le annualità successive a quello di presentazione dell'offerta il canone si intende a totale carico dell'aggiudicatario, anche laddove l'aggiudicazione definitiva e le formalità per il trasferimento del ramo di azienda e il subingresso in concessione demaniale avvenissero in corso di anno;

- ad esclusive cure e spese dell'aggiudicatario saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo e quant'altro fosse presente sui beni oggetto della presente vendita al momento della consegna, salvo diversa comunicazione scritta del Liquidatore Giudiziale.

## **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL PROCEDURA DI VENDITA**

Le offerte di acquisto dovranno essere effettuate secondo le seguenti modalità:

- la vendita è effettuata senza incanto;
- le offerte di acquisto dovranno essere presentate **entro le ore 13.00 del giorno precedente** a quello fissato per la gara presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, Dott.ssa Raffaella Vatteroni in Massa (MS) Via Maternità n. 3; **qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente;**
- Le offerte dovranno essere presentate in doppia busta chiusa: una prima busta dovrà contenere l'offerta (in bollo da euro 16,00) e l'assegno cauzionale mentre all'esterno della stessa saranno indicati il lotto per cui si offre ed il numero della procedura (TRIBUNALE DI MASSA - R.C.P. 13/2015). Questa busta sarà a sua volta inserita in una seconda busta più grande, da sigillare anch'essa, su cui dovranno essere riportati esclusivamente il nome del Liquidatore Giudiziale, la data di vendita e il nome di chi materialmente deposita l'offerta che sarà identificato al momento del deposito della stessa.
- l'offerta dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione, in bollo, contenente:
  - a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile posto in vendita, il quale dovrà anche personalmente presentarsi nel luogo, giorno ed ora fissati 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; in caso di più soggetti offerenti essi potranno predisporre una sola offerta di acquisto, completa dei dati di tutti gli offerenti, e da essi sottoscritta; in caso di domanda presentata per conto e nome di una società, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità di questi, dovrà indicare i dati della società rappresentata nonché fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una **certificazione camerale autenticata aggiornata alla data di sottoscrizione dell'offerta**; se l'offerente è minorenne la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - b) il lotto per il quale è stata proposta l'offerta;
  - c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere pari od inferiore ad €. 210.000,00 a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
  - d) il termine ed il modo di versamento del saldo del prezzo, 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 ai fini della individuazione della migliore offerta;
  - e) l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima dei beni mobili compresi nel ramo di azienda posto in vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché del presente avviso di vendita;
  - f) 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.
- L'offerta si intenderà come non validamente presentata e come tale non verrà considerata se, alternativamente e/o congiuntamente:

- Non è accompagnata da alcuna cauzione ovvero laddove quella presentata dovesse risultare irregolare, ad esempio perché di importo inferiore al 10% del prezzo offerto, oppure perché non presentata mediante assegno circolare;
  - Non è sottoscritta;
  - Se risulta di importo pari o inferiore ad €. 210.000,00 (c.d. offerta minima);
- **L'offerta presentata è irrevocabile.** L'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno, luogo e ora sopra indicati. 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.

Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel luogo nel giorno e all'ora sopra detti:

- in caso di mancanza di offerte migliorative si procederà ad aggiudicazione provvisoria a favore dell'unico offerente già presente;
- in caso di pluralità di offerte migliorative, al termine dell'apertura delle buste, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, **non potrà essere inferiore ad euro 10.000,00.** Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore si procederà alla provvisoria aggiudicazione in favore dell'ultimo offerente.

Nell'ipotesi in cui sia rimasto aggiudicatario il procuratore legale che ha presentato l'offerta per persona da nominare lo stesso dovrà comunicare al Liquidatore Giudiziale, nei tre giorni successivi alla provvisoria aggiudicazione il nome del soggetto per il quale ha presentato l'offerta, depositando presso lo studio del Liquidatore apposita dichiarazione con la quale identifica il nominativo dell'effettivo aggiudicatario, nonché originale o copia autentica della procura speciale notarile emessa in data antecedente o pari alla data di presentazione dell'aggiudicazione, in caso contrario rimarrà provvisorio aggiudicatario lo stesso procuratore legale.

**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 da depositarsi sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura o a mezzo bonifico bancario alle coordinate Iban che verranno indicate dal Liquidatore Giudiziale all'esito dell'aggiudicazione.

Immediatamente dopo l'esame delle offerte e l'eventuale gara, verrà disposta la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata da coloro che non si sono resi aggiudicatari.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ex art. 587 c.p.c.. Tutte le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, gli oneri notarili per la redazione dell'atto di vendita ed ogni altro onere anche se qui non esplicitamente menzionato, sono a carico dell'aggiudicatario. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 15 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Liquidatore Giudiziale, da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione 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 e/o bonifico bancario alle coordinate Iban che verranno indicate dal Liquidatore Giudiziale all'esito dell'aggiudicazione.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione avverrà a cura della procedura, anche per mezzo di soggetti incaricati, e a spese dell'aggiudicatario, sulla base di decreto emesso dal Giudice Delegato ex art 108 2° comma L.F. Gli immobili aggiudicati, se occupati da terzi senza titolo, saranno liberati a cura e spese dell'aggiudicatario. Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita, sarà a carico dell'aggiudicatario.

### **FORMALIZZAZIONE DELLA VENDITA**

L'offerente, o nel caso di gara il migliore offerente in caso di gara diverrà aggiudicatario provvisorio.

Qualora non pervenga al liquidatore, ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F. nei 10 giorni successivi alla gara fra gli offerenti, un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al prezzo della provvisoria aggiudicazione maggiorato del 10%, l'aggiudicazione provvisoria diventerà definitiva.

Nell'ipotesi in cui, viceversa, pervengano offerte migliorative del 10% il Liquidatore provvederà ad informare i precedenti partecipanti ed in nuovi offerenti della fissazione di una nuova data per una gara fra gli stessi, stabilendo quale prezzo base di gara l'importo indicato nell'offerta migliorativa più alta ricevuta.

Nell'ipotesi in cui i precedenti concorrenti, verificata l'esistenza dell'offerta migliorativa, vogliano procedere ad un'ulteriore offerta, saranno tenuti ad integrare la precedente cauzione, ovvero a versarne una nuova con le medesime modalità e di importo non inferiore al 10% del "nuovo" prezzo base di asta.

Il Giudice delegato ha sempre la facoltà di esercitare i poteri previsti dall'art. 108 L.F.

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine di 30 giorni dalla data della provvisoria aggiudicazione indicare il nome del notaio designato per la stipula dell'atto di trasferimento e, nel termine indicato nell'offerta di acquisto che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dal medesimo termine addivenire alla vendita definitiva con pagamento del saldo prezzo e di tutti gli oneri accessori.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e il Liquidatore Giudiziale potrà esperire un ulteriore tentativo di vendita. In tale ipotesi, se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unita alla cauzione incamerata, risultasse inferiore rispetto a quello offerto precedentemente dall'aggiudicatario inadempiente, lo stesso sarà tenuto al pagamento della differenza.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per effetto degli articoli 107 e/o 108 L.F. all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

L'atto di trasferimento dei beni a favore dell'aggiudicatario sarà formalizzato mediante rogito notarile, e le successive operazioni di registrazione, trascrizione e cancellazione dei gravami saranno eseguite dal Liquidatore Giudiziale, anche a mezzo di propri delegati, con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario;

Entro il termine massimo della redazione dell'atto di trasferimento l'aggiudicatario dovrà provvedere, o avere già provveduto, al pagamento di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti e marche, onorari e quant'altro necessario per la registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento e relative volture catastali. In caso di mancato versamento delle spese e imposte di cui sopra nei termini stabiliti, non si potrà effettuare il trasferimento del ramo di azienda e il Liquidatore giudiziale rimetterà gli atti al Giudice Delegato.

Il G.D. ordinerà ai sensi dell'art. 108 L.F., comma 2, le cancellazioni delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi ecc.. in decreto a Sua firma.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e il Liquidatore Giudiziale potrà esperire un ulteriore tentativo di vendita. In tale ipotesi, se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unita alla cauzione incamerata, risultasse inferiore rispetto a quello offerto precedentemente dall'aggiudicatario inadempiente, lo stesso sarà tenuto al pagamento della differenza.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

### **REGIME FISCALE**

La vendita è esclusa dal campo di applicazione dell'Iva ai sensi dell'art 2 comma 2 lettera b) Dpr 633/72, si applica di conseguenza il principio di alternatività Iva/Registro.

In caso di variazioni di aliquote per intervenute modifiche legislative è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme dovute per oneri tributari, nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del trasferimento, senza responsabilità della procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

### **SI PRECISA CHE**

- La descrizione dei beni mobili risale al momento della stesura della perizia estimativa;
- Non si presta garanzia per la conformità e il funzionamento degli impianti a servizio dell'immobile nel quale viene esercitata l'attività e condotto in forza della succitata concessione demaniale marittima, né se gli immobili siano o non siano muniti di attestato di certificazione energetica;
- Non viene data nessuna garanzia in relazione alla conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi;
- La regolarizzazione urbanistica degli immobili, se ed in quanto possibile, o la rimessa in pristino di quanto non regolarizzabile, rimane a totale carico e spese dell'aggiudicatario, il quale manleva la parte cedente e la procedura da qualsiasi responsabilità anche per il caso in cui la regolarizzazione urbanistica non fosse possibile e dovesse effettuare a sua cura e spese la rimessa in pristino;

### **SI DA ATTO CHE**

Si dà atto che della vendita verrà data pubblica notizia mediante:

- a) Pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano "LA NAZIONE", stampa locale, almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte;
- b) Pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte;
- c) Pubblicazione del presente avviso per almeno 45 prima e fino alla data di scadenza per la presentazione delle offerte sui siti internet [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it),
- d) Free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e sul free press "Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia";
- e) Redazione di una scheda informativa su "Canale Aste – web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it)" e servizio "Gestionale Aste" mediante inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

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 e consultabili sui predetti siti

internet e/o presso la Cancelleria del Tribunale di Massa e riportate per estratto nelle pagine dei quotidiani sopraindicati, dedicate alle vendite giudiziarie, che le parti dichiarano di aver visionato e di ben conoscere.

In ogni caso, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni presso il Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Raffaella Vatteroni con studio in Massa Via Fratelli Rosselli n. 82 (tel 0585/044121 - fax 0585/044122 – email: [raffaella@zoppieassociati.it](mailto:raffaella@zoppieassociati.it)).

Massa, li 25.06.2019

Il Liquidatore Giudiziale  
Dott.ssa Raffaella Vatteroni