

**TRIBUNALE
CIVILE E PENALE
DI MASSA
Cancelleria Fallimentare**

**Fallimento di
"M.E.S.E. 2 SRL"**

con sede in Massa Via Adelina Zini n. 68

in persona del legale rappresentante [REDACTED]
[REDACTED]

R.F. 3/2014

Giudice Delegato: **Dr. Alessandro Pellegri**

Curatore: **Dr. Florio Bertilorenzi**

Oggetto: richiesta di autorizzazione alla vendita di beni immobili ex art. 107, comma 2°, I. fall., ad integrazione di quanto previsto nel programma di liquidazione approvato.

Il sottoscritto Dott. Florio Bertilorenzi, Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

- che il fallimento in epigrafe è stato dichiarato con sentenza del 30/01/2014, depositata in cancelleria in data 03/02/2014;

- che nel fallimento di cui in epigrafe sono cadute le seguenti unità immobiliari, oggetto di stima da parte dell'Ing. Sara Mannini su incarico del sottoscritto curatore:

LOTTO n° 1:

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà su unità immobiliare sita in via Traversa, località Cervaiolo nel Comune di Montignoso, ubicata a piano interrato di un condominio di nuova costruzione e registrata all'Agenzia del Territorio della provincia di Massa Carrara al fg. 14 partic. 1813 sub. 6 cat. C/2 classe 4 consistenza 35 mq per una rendita di € 113,88

Valore attribuito dal perito stimatore = euro 46.000,00

LOTTO N°2 (venduto nell'ambito della procedura competitiva tenutasi nel luglio 2018)

LOTTO n° 3:

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà su unità immobiliare sita in via Traversa, località Cervaiolo nel Comune di Montignoso. A piano interrato di un condominio di nuova costruzione e registrata all'Agenzia del Territorio della provincia di Massa Carrara al fg. 14 partic. 1813 sub. 34 cat. C/2 classe 4 consistenza 16 mq per una rendita di € 52,06

Valore attribuito dal perito stimatore = euro 21.000,00

Su tutti i BENI grava la Trascrizione di Verbale di Pignoramento datato 07/12/2012 al n. 7647 del Registro Particolare e n.10315 del Registro Generale a seguito di Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Massa in data 30/11/2012 Rep. n. 1535 a favore [REDACTED] e contro M.E.S.E. S.R.L.

Per una migliore descrizione dei lotti suddetti e della loro regolarità urbanistica si rinvia alla perizia dell'Ing. Sara Mannini in atti.

CONSIDERATO CHE

- la curatela ha regolarmente provveduto, ai sensi dell'art. 88 l. fall., alla trascrizione della sentenza di fallimento presso la competente Conservatoria dei RR.II.;
- il programma di liquidazione predisposto dal sottoscritto curatore ed approvato dal Comitato dei Creditori sono previste per i beni immobili le seguenti **modalità di liquidazione**: *"Quanto alle modalità di vendita dei beni immobili, oltre naturalmente al rispetto delle disposizioni di cui ai commi 1, 3 4 e 5 dell'art 107 L.F., considerate le caratteristiche degli stessi sopra descritte lo scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita direttamente, sulla base della stima effettuata dall' Ing. Sara Mannini ,tramite procedura competitiva da attuarsi con uno o più tentativi di vendita senza incanto tenendo conto, anche riguardo alla pubblicità , delle disposizioni generali in materia di vendite giudiziarie immobiliari adottate dal Tribunale di Massa. Si ritiene inoltre che, in considerazione delle caratteristiche della vendita forzata (pagamento in contanti, necessità di depositare una cauzione per partecipare, assenza di garanzie etc.), nonché del momento di congiuntura economica particolarmente sfavorevole specie riguardo al mercato immobiliare, il primo tentativo di vendita possa avvenire ad un prezzo base ridotto del 15% rispetto al valore attribuito dall'esperto al netto delle spese di regolarizzazione non indispensabili alla formalizzazione dell'atto di trasferimento (che saranno quindi sostenute dall'aggiudicatario).*
- In conformità al programma di liquidazione suddetto, **in data 14 marzo 2016** è stato **inutilmente** esperito **un primo tentativo** di vendita senza incanto, **con prezzo base pari al valore di stima ridotto del 15%** e possibilità di offerta minima pari al 75% del prezzo base;
- **in data 17 luglio 2017**, è stato esperito, senza esito positivo, **un secondo tentativo** di vendita, con prezzo base pari al valore di stima ridotto del 30% e possibilità di offerta minima pari al 75% del prezzo base;
- **in data 16 luglio 2018**, è stato esperito un **terzo tentativo** di vendita senza incanto, con prezzo base pari al valore di stima ridotto del 50% al cui esito è stato aggiudicato solo il lotto n.2, non essendo pervenute offerte per il lotto n.1 e 3;
- successivamente a tale vendita, anche in considerazione del notevole peggioramento del mercato immobiliare, sono stati esperiti, purtroppo senza esito, vari tentativi finalizzati alla ricerca di possibili manifestazioni di interesse, e ciò allo scopo di evitare inutili esperimenti che avrebbero comportato soltanto costi per la procedura;
- allo stato, tenuto conto che nel frattempo è intervenuto il fallimento della società SOLE Srl, nei cui confronti la MESE 2 Srl vanta un ingente credito chirografario divenuto pertanto sostanzialmente irrecuperabile, quindi, che è venuto meno il principale motivo che rendeva accettabile il prolungarsi della presente procedura di fallimento oltre la sua ragionevole durata, lo scrivente curatore ritiene opportuno procedere a nuovi tentativi di vendita con ulteriori progressivi ribassi del prezzo base (non previsto nel programma di liquidazione approvato) ponendo quindi in vendita gli immobili come segue:
1) prossimo tentativo di vendita ad un **prezzo base pari al loro valore di stima ridotto del 60%** con possibilità di offerta minima pari al 75% del prezzo base, ovvero come indicato nella tabella che segue:

descrizione lotti	valore di stima	prezzo base con ribasso 60%	offerta minima
LOTTO 1	46.000,00	18.400,00	13.800,00
LOTTO 3	21.000,00	8.400,00	6.300,00

- 2) Qualora anche il suddetto tentativo dovesse dare esito negativo per uno o entrambi i lotti, relativamente al lotto o ai lotti invenduti si procederà ad ulteriore tentativo con ribasso del 70% (e relativa offerta minima al 75% del prezzo base) ovvero ai seguenti prezzi:

descrizione lotti	valore di stima	prezzo base con ribasso 60%	offerta minima
LOTTO 1	46000	13800	10350
LOTTO 3	21000	6300	4725

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

- visti gli artt. 107 e 108 l. fall. e le previsioni contenute nel programma di liquidazione approvato,
CHIEDE

A QUESTO COMITATO DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI MESE 2 SRL DI AUTORIZZARE LA VENDITA DEI LOTTI IMMOBILIARI 1 E 3 AD OGGI INVENDUTI E MEGLIO INDICATI IN PREMESSA FISSANDO:

- 1) RELATIVAMENTE AL PROSSIMO TENTATIVO DI VENDITA, UN PREZZO BASE PARI AL VALORE DI STIMA RIDOTTO DEL 60%;
- 2) IN CASO DI INFRUTTUSITA' DEL SUDETTO TENTATIVO SI PROCEDERA' AD ULTERIORE TENTATIVO FISSANDO UN PREZZO BASE PARI AL VALORE DI STIMA RIDOTTO DEL 70%.

L'AUTORIZZAZIONE DOVRA' ESSERE RILASCIATA RESTITUENDO ALLO SCRIVENTE IL PRESENTE DOCUMENTO SOTTOSCRITTO IN OGNI PAGINA ED IL PROSPETTO CHE SEGUE COMPILATO E SOTTOSCRITTO.

Con osservanza.
Massa 29/2/2024

IL CURATORE
Dott. Florio Bertilorenzi

Il sottoscritto _____ in nome e per conto del
creditore _____ membro del Comitato dei
Creditori del fallimento di MESE 2 S.r.l.

AUTORIZZA/ ~~NON AUTORIZZA~~

(cancellare la voce che non interessa)

Che i prossimi due tentativi di vendita dei beni immobili avvengano con fissazione dei prezzi base, pari al valore di stima dei beni stessi ridotto , rispettivamente, del 60% e del 70 %, con possibilità di offerta minima pari al 75% del prezzo base.

Massa, li 21/03/2024 _____

**TRIBUNALE
CIVILE E PENALE
DI MASSA
Cancelleria Fallimentare**

**Fallimento di
"M.E.S.E. 2 SRL"**

con sede in Massa Via Adelina Zini n. 68

in persona del legale rappresentante

R.F. 3/2014

Giudice Delegato: **Dr. Alessandro Pellegri**

Curatore: **Dr. Florio Bertilorenzi**

Oggetto: richiesta di autorizzazione alla vendita di beni immobili ex art. 107, comma 2°, I. fall., ad integrazione di quanto previsto nel programma di liquidazione approvato.

Il sottoscritto Dott. Florio Bertilorenzi, Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

- che il fallimento in epigrafe è stato dichiarato con sentenza del 30/01/2014, depositata in cancelleria in data 03/02/2014;
- che nel fallimento di cui in epigrafe sono cadute le seguenti unità immobiliari, oggetto di stima da parte dell'Ing. Sara Mannini su incarico del sottoscritto curatore:

LOTTO n° 1:

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà su unità immobiliare sita in via Traversa, località Cervaiolo nel Comune di Montignoso, ubicata a piano interrato di un condominio di nuova costruzione e registrata all'Agenzia del Territorio della provincia di Massa Carrara al fg. 14 partic. 1813 sub. 6 cat. C/2 classe 4 consistenza 35 mq per una rendita di € 113,88

Valore attribuito dal perito stimatore = euro 46.000,00

LOTTO N°2 (venduto nell'ambito della procedura competitiva tenutasi nel luglio 2018)

LOTTO n° 3:

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà su unità immobiliare sita in via Traversa, località Cervaiolo nel Comune di Montignoso. A piano interrato di un condominio di nuova costruzione e registrata all'Agenzia del Territorio della provincia di Massa Carrara al fg. 14 partic. 1813 sub. 34 cat. C/2 classe 4 consistenza 16 mq per una rendita di € 52,06

Valore attribuito dal perito stimatore = euro 21.000,00

Su tutti i BENI grava la Trascrizione di Verbale di Pignoramento datato 07/12/2012 al n. 7647 del Registro Particolare e n.10315 del Registro Generale a seguito di Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Massa in data 30/11/2012 Rep. n. 1535 a favore di

e contro M.E.S.E. S.R.L.

Per una migliore descrizione dei lotti suddetti e della loro regolarità urbanistica si rinvia alla perizia dell'Ing. Sara Mannini in atti.

CONSIDERATO CHE

- la curatela ha regolarmente provveduto, ai sensi dell'art. 88 l. fall., alla trascrizione della sentenza di fallimento presso la competente Conservatoria dei RR.II.;
- il programma di liquidazione predisposto dal sottoscritto curatore ed approvato dal Comitato dei Creditori sono previste per i beni immobili le seguenti **modalità di liquidazione**: "Quanto alle modalità di vendita dei beni immobili, oltre naturalmente al rispetto delle disposizioni di cui ai commi 1, 3 4 e 5 dell'art 107 L.F., considerate le caratteristiche degli stessi sopra descritte lo scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita direttamente, sulla base della stima effettuata dall' Ing. Sara Mannini ,tramite procedura competitiva da attuarsi con uno o più tentativi di vendita senza incanto tenendo conto, anche riguardo alla pubblicità , delle disposizioni generali in materia di vendite giudiziarie immobiliari adottate dal Tribunale di Massa. Si ritiene inoltre che, in considerazione delle caratteristiche della vendita forzata (pagamento in contanti, necessità di depositare una cauzione per partecipare, assenza di garanzie etc.), nonché del momento di congiuntura economica particolarmente sfavorevole specie riguardo al mercato immobiliare, il primo tentativo di vendita possa avvenire ad un prezzo base ridotto del 15% rispetto al valore attribuito dall'esperto al netto delle spese di regolarizzazione non indispensabili alla formalizzazione dell'atto di trasferimento (che saranno quindi sostenute dall'aggiudicatario).
- In conformità al programma di liquidazione suddetto, **in data 14 marzo 2016** è stato **inutilmente** esperito **un primo tentativo** di vendita senza incanto, **con prezzo base pari al valore di stima ridotto del 15%** e possibilità di offerta minima pari al 75% del prezzo base;
- **in data 17 luglio 2017**, è stato esperito, senza esito positivo, **un secondo tentativo** di vendita, con prezzo base pari al valore di stima ridotto del 30% e possibilità di offerta minima pari al 75% del prezzo base;
- **in data 16 luglio 2018**, è stato esperito un **terzo tentativo** di vendita senza incanto, con prezzo base pari al valore di stima ridotto del 50% al cui esito è stato aggiudicato solo il lotto n.2, non essendo pervenute offerte per il lotto n.1 e 3;
- successivamente a tale vendita, anche in considerazione del notevole peggioramento del mercato immobiliare, sono stati esperiti, purtroppo senza esito, vari tentativi finalizzati alla ricerca di possibili manifestazioni di interesse, e ciò allo scopo di evitare inutili esperimenti che avrebbero comportato soltanto costi per la procedura;
- allo stato, tenuto conto che nel frattempo è intervenuto il fallimento della società SOLE Srl, nei cui confronti la MESE 2 Srl vanta un ingente credito chirografario divenuto pertanto sostanzialmente irrecuperabile, quindi, che è venuto meno il principale motivo che rendeva accettabile il prolungarsi della presente procedura di fallimento oltre la sua ragionevole durata, lo scrivente curatore ritiene opportuno procedere a nuovi tentativi di vendita con ulteriori progressivi ribassi del prezzo base (non previsto nel programma di liquidazione approvato) ponendo quindi in vendita gli immobili come segue:
 - 1) prossimo tentativo di vendita ad un **prezzo base pari al loro valore di stima ridotto del 60%** con possibilità di offerta minima pari al 75% del prezzo base, ovvero come indicato nella tabella che segue:

descrizione lotti	valore di stima	prezzo base con ribasso 60%	offerta minima
LOTTO 1	46.000,00	18.400,00	13.800,00
LOTTO 3	21.000,00	8.400,00	6.300,00

- 2) Qualora anche il suddetto tentativo dovesse dare esito negativo per uno o entrambi i lotti, relativamente al lotto o ai lotti inventuti si procederà ad ulteriore tentativo con ribasso del 70% (e relativa offerta minima al 75% del prezzo base) ovvero ai seguenti prezzi:



descrizione lotti	valore di stima	prezzo base con ribasso 60%	offerta minima
LOTTO 1	46000	13800	10350
LOTTO 3	21000	6300	4725

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

- visti gli artt. 107 e 108 l. fall. e le previsioni contenute nel programma di liquidazione approvato,

CHIEDE

A QUESTO COMITATO DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI MESE 2 SRL DI AUTORIZZARE LA VENDITA DEI LOTTI IMMOBILIARI 1 E 3 AD OGGI INVENDUTI E MEGLIO INDICATI IN PREMESSA FISSANDO:

- 1) RELATIVAMENTE AL PROSSIMO TENTATIVO DI VENDITA, UN PREZZO BASE PARI AL VALORE DI STIMA RIDOTTO DEL 60%;
- 2) IN CASO DI INFRUTTUSITA' DEL SUDDETTO TENTATIVO SI PROCEDERA' AD ULTERIORE TENTATIVO FISSANDO UN PREZZO BASE PARI AL VALORE DI STIMA RIDOTTO DEL 70%.

L'AUTORIZZAZIONE DOVRA' ESSERE RILASCIATA RESTITUENDO ALLO SCRIVENTE IL PRESENTE DOCUMENTO SOTTOSCRITTO IN OGNI PAGINA ED IL PROSPETTO CHE SEGUE COMPILATO E SOTTOSCRITTO.

Con osservanza.
Massa 29/2/2024

IL CURATORE
Dott. Florio Bertilorenzi

Il sottoscritto _____ in nome e per conto proprio quale
 membro del Comitato dei Creditori del fallimento di MESE 2 S.r.l.

AUTORIZZA/ _____

(cancellare la voce che non interessa)

Che i prossimi due tentativi di vendita dei beni immobili avvengano con fissazione dei prezzi base, pari al valore di stima dei beni stessi ridotto, rispettivamente, del 60% e del 70%, con possibilità di offerta minima pari al 75% del prezzo base.

Massa, li 26.03.24 _____