



**TRIBUNALE DI LUCCA**

- SEZIONE FALLIMENTARE -

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA**

Il Rag Tiziana Granucci curatore del fallimento n 4/2022

Visti gli articoli 105 e 107 L.F.

Giusta autorizzazione ex art 104 ter L.F. del Giudice Delegato del 31 Marzo 2023

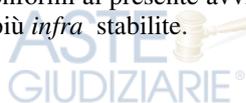
**PREMESSO**

- A) Che la Manè sul Mare Snc corrente in Viareggio, ora fallita, è titolare di complesso aziendale avente ad oggetto “attività commerciale dedita alla gestione di ristorante e pizzeria, autorizzata al pubblico esercizio per la somministrazione di cibi e bevande e commercio di alimenti “ localizzato sul lungomare degli arenili di levante, che ricadono nell’ambito territoriale del Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli e precisamente nel Comune di Viareggio – Quartiere Darsena, Viale Europa 37;
- B) Che la Manè sul Mare Snc svolgeva attività di ristorazione nei locali a destinazione commerciale di un fabbricato, costruito prevalentemente in legno comprese le strutture portanti, del quale detiene l’intera proprietà superficaria, in virtù di concessione comunale dell’area sulla quale insiste l’immobile.
- C) Che l’azienda ha per oggetto *”la gestione di ristorante e pizzeria in virtù di autorizzazioni amministrative per la somministrazione di cibi e bevande e del commercio di alimenti, da esercitarsi presso l’immobile costituito da fondo ad uso commerciale del quale la società fallita ha l’intera proprietà superficaria”* per edificazione su appezzamento di suolo comunale in forza di atto di “Concessione Arenile Marina di Levante” ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Viareggio del 08.05.2024 al repertorio n 29599, con scadenza al 31.12.2032. Detto contratto è componente essenziale del compendio aziendale.
- D) Che il Comune di Viareggio, con delibera della Giunta Comunale n 239 del 16.10.2022, ha intimato la disdetta del precedente Contratto di Concessione di arenile comunale, riconoscendo ai concessionari *“la legittimazione a permanere nelle situazioni in atto, alle condizioni del Capitolato vigente e fino alla stipula dei nuovi contratti di concessione che terranno conto delle nuove deliberate condizioni”*. La disdetta, era motivata dalla necessità di adottare il nuovo Regolamento delle Concessioni Comunali, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n 72 del 30.11.2022, entrato in vigore dal 01.01.2023. La nuova Concessione del Comune di Viareggio del 08.05.2024 ha la durata di **anni nove**, decorrenti dal 1 Gennaio 2024 e scadenza contrattuale al 31/12/2032, rinnovabile per ulteriori nove anni.

**AVVISA**

Che il giorno **9 Settembre 2025 alle ore 15:00** avrà luogo davanti a sé presso gli uffici dell’Istituto Vendite Giudiziarie in Lucca Viale San Concordio 996/B la **vendita senza incanto con gara sincrona mista**, lo svolgimento di procedura competitiva è finalizzato ad ottenere una o più offerte irrevocabili di acquisto per il complesso aziendale di seguito individuato come LOTTO UNICO, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, come meglio descritto in ogni parte nella perizia estimativa in atti.

In ipotesi di presentazione di più offerte, (valide e conformi al presente avviso) si darà luogo ad una gara tra i proponenti, regolata dalle modalità più *infra* stabilite.





### INVITA

Tutti i soggetti interessati a presentare offerte irrevocabili di acquisto, dirette alla cessione al miglior offerente ai sensi degli artt 105 e 107 L.F., del complesso aziendale costituito da un unico lotto, successivamente descritto nelle attuali condizioni di fatto e di diritto.

**A depositare le relative offerte entro il giorno 8 Settembre 2025 alle ore 12,00 presso lo studio del curatore in Lucca – Via Pascoli 46.**

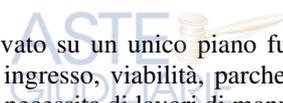
**A seguito della presentazione di una o più offerte verrà effettuata una gara senza incanto in modalità sincrona mista il giorno 9 Settembre 2025 ore 15,00.**

### LOTTO UNICO

L'impresa di pertinenza della società fallita è iscritta dal 09.08.2010 presso il registro imprese della CCIAA della Toscana Nord Ovest (REA: LU-206529), svolgeva attività di bar ristorante pizzeria nei locali a destinazione commerciale allocati nel comune di Viareggio, Quartiere Darsena. L'attività è stata esercitata presso la predetta sede dal 19.07.2012 sotto l'insegna "Manè sul Mare" a comprova della gestione pluriennale.

L'azienda costituisce nel suo complesso un pubblico esercizio, come meglio descritto successivamente, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui la stessa si trova e segnatamente: Azienda esercente attività di ristorazione e pubblico esercizio comprensivo

- della proprietà superficaria del fondo commerciale ad uso ristorante/pizzeria di circa mq 140 sito nel comune di Viareggio – Quartiere Darsena Viale Europa 37 ricadente nell'ambito territoriale del Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli.
- del contratto di Concessione Comunale dell'appezzamento di arenile, iscritto al foglio 28 particella 61 sub 2 del Comune di Viareggio, sul quale insiste l'immobile ove è ubicata l'attività di ristorazione ed individuato al numero VI17 di presella.
- Le licenze, concessioni ed autorizzazioni amministrative rilasciate dalle autorità competenti per lo svolgimento dell'attività, stante il periodo di sospensione dell'attività superiore al biennio intervenuto a causa del fallimento, dovranno necessariamente essere rinnovate a cura e spese dell'aggiudicatario
- Il fabbricato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio categoria C/Iconsistenza 140 mq rendita catastale € 4.584,07 del quale la società fallita detiene la proprietà superficaria insiste su appezzamento di suolo arenile in concessione di circa mq 850,00.  
Trattasi di fabbricato ad uso ristorante, elevato su un unico piano fuori terra, con annesso gazebo attrezzato e resede ad uso ingresso, viabilità, parcheggio e spazio attrezzato- giardino, la cui struttura in legno necessita di lavori di manutenzione. In particolare, l'unità immobiliare risulta così composta: ampia sala ristorante con angolo bar, dotata di ingressi mediante porte vetrate, servizi igienici composti da tre w.c., di cui un w.c. disabili, due antibagni e un disimpegno. La parte relativa al personale è composta da: cucina dotata delle adduzioni necessarie, zona lavaggio stoviglie, dispensa, w.c. per il personale, antibagno, spogliatoio e disimpegno. È corredato da resede perimetrale parzialmente delimitata da staccionata in legno, all'interno della quale insiste un ampio gazebo in legno, di forma regolare adibito a zona pranzo, zona parcheggio, oltre viabilità di accesso al parcheggio e camminamenti con marciapiedi.
- Il contratto di Concessione Comunale di arenile di proprietà del Comune di Viareggio ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Viareggio del 08.05.2024 al repertorio n 29599/2024 ha la durata di anni nove con scadenza il 31.12.2032 rinnovabile per altri nove anni, nel quale contratto l'aggiudicatario subentrerà come titolare della Concessione.
- Sono esclusi tutti i beni quali attrezzature, utensilerie, arredamento ed ogni altro bene mobile necessario per lo svolgimento dell'attività.





- Sono esclusi tutti i rapporti di lavoro subordinato intrattenuti dalla società fallita, in quanto tutti i contratti di lavoro con il personale dipendente sono stati precedentemente cessati e tutti i debiti maturati verso il personale rimarranno a carico della procedura e saranno pagati in moneta fallimentare.
- Sono esclusi tutti i crediti, attività e sopravvenienze attive afferenti l'azienda sorti anteriormente alla data di efficacia della cessione.
- Sono esclusi tutti i debiti relativi all'esercizio dell'azienda sorti anteriormente alla data di efficacia della cessione, i quali, ai sensi dell'art 105 comma 4 LF rimarranno a carico della procedura e saranno pagati in moneta fallimentare.

L'immobile che costituisce parte essenziale dell'azienda è libero da cose e persone e nella disponibilità della procedura fallimentare.

La descrizione del fabbricato ad uso commerciale posto in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica redatta dalla Dott.sa Ludovica Ricottone e dei suoi allegati.

Il complesso aziendale sopra descritto è analiticamente rappresentato, nella perizia di stima del 13 Maggio 2023 e successiva perizia integrativa di stima del 13 Dicembre 2024 redatte dal Dott Davide Marchi, delle quali è parte integrante la perizia della Dott.sa Ludovica Ricottone, allegate al presente avviso di vendita

La partecipazione alla vendita giudiziaria implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nelle predette relazioni peritali e nei loro allegati.

Il subentro dell'aggiudicatario nel contratto di Concessione dell'area comunale, richiede la preventiva autorizzazione da parte del Comune di Viareggio, con determina dirigenziale, ai sensi dell'art 15 comma 2 del Regolamento delle Concessioni Comunali degli arenili di ponente e di levante e delle aree delle pinete di ponente e di levante.

La preventiva autorizzazione al subentro, di cui sopra, è condizionata al possesso in capo all'aggiudicatario dei requisiti previsti dall'art 6 comma 7 del Regolamento delle Concessioni Comunali (inesistenza di cause che determinano l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e di condizioni preclusive stabilite dalla legislazione antimafia). La stipula del contratto di cessione dell'azienda, in conformità a quanto disposto dall'art 2556 Cod.Civ. dovrà tenersi entro trenta giorni dalla notifica della determina dirigenziale.

Per tutto quanto previsto a normare la Concessione Comunale oggetto di cessione, quale elemento costituente l'azienda, non espressamente indicato in questa sede, si rinvia al Regolamento delle Concessioni Comunali per gli arenili e le pinete di ponente e levante del Comune di Viareggio (deliberazione del Consiglio Comunale n 72 del 30/11/2022) allegato al presente atto a costituirne parte integrante.

#### **PREZZO BASE**

Il **prezzo base** per l'acquisto del complesso aziendale è pari ad € **83.320,00 (Euro ottantatremilatrecentoventi/00)**, comprensivo dei canoni scaduti di concessione dell'area, che resteranno a carico della procedura ed al netto delle imposte e tasse dovute ai sensi della vigente normativa fiscale per l'atto di trasferimento, (oltre onorari notarili e spese accessorie) che saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario.

Offerta minima valida non inferiore ad € 62.490,00 (Euro sessantaduemilaquattrocentonovanta/00), ogni offerta inferiore all'offerta minima, sarà considerata inefficace e non pervenuta.

Il prezzo base è determinato sui valori risultanti dalla perizia estimativa depositata agli atti della procedura e corrisponde in particolare alla sommatoria dei valori riferiti:

1. alla proprietà superficaria dell'immobile
2. alla concessione comunale novennale
3. all'avviamento negativo





Il deposito cauzionale da allegare all'offerta è pari al 10% della somma offerta mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Fall Manè sul Mare Snc n 4/2022.

In caso di gara tra gli offerenti il rilancio minimo sarà di € **2.000,00 (Euro duemila/00)** da attribuirsi integralmente al valore della proprietà superficiale del fabbricato fino a concorrenza del valore a questo riconosciuto dal Dott Davide Marchi in perizia e successivamente alle altre componenti del complesso aziendale.

Il saldo del prezzo, al netto della cauzione versata, dovrà essere pagato entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

In caso di mancato rilascio della preventiva autorizzazione al subentro da parte del Comune di Viareggio, per cause imputabili all'aggiudicatario o per mancanza dei requisiti previsti dall'art 6 comma 7 del Regolamento delle Concessioni Comunali, il deposito cauzionale sarà trattenuto a titolo di penale e sarà restituita solo la somma del saldo prezzo.

L'aggiudicatario definitivo, ai fini dell'effettivo subentro nella Concessione, prima della stipula dell'atto notarile di trasferimento, dovrà versare al Comune una somma *una tantum* pari a quattro annualità del canone di concessione corrente (elevata ad otto in caso di concessioni plurime). Il canone per l'anno 2023 ammonta ad Euro 4.911,00, soggetto ad aggiornamento annuale secondo la variazione degli indici Istat.

Il versamento della quota *una tantum* di cui sopra dovrà avvenire precedentemente alla stipula dell'atto notarile di cessione dell'azienda.

**Dell'autorizzazione dirigenziale e dell'avvenuto versamento della quota *una tantum* dovrà essere fatta espressa menzione nell'atto di trasferimento.**

#### DETERMINA

**La presentazione dell'offerta costituirà da parte dell'offerente, espresso riconoscimento della conoscenza dello stato di fatto e di diritto dell'azienda oggetto di vendita.**

Il trasferimento del Complesso Aziendale sarà compiuto nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova al momento dell'aggiudicazione definitiva.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità del Complesso aziendale unitario e di ogni sua componente, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia e nel presente avviso, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

#### **1. Obblighi dell'aggiudicatario**

L'aggiudicatario dovrà dichiarare di aver preso visione dei beni, dei luoghi e dei documenti relativi a quanto oggetto della vendita rinunciando ad ogni eccezione e sollevando la procedura da qualsiasi responsabilità.

L'aggiudicatario sarà tenuto a compiere tutto quanto necessario ai fini del trasferimento dell'azienda oggetto del presente avviso, adoperandosi per dar corso nel più breve tempo possibile al compimento di tutti i necessari adempimenti anche di carattere formale, prescritti dalle disposizioni comunali per il subentro nel contratto di concessione e per il rinnovo delle autorizzazioni amministrative all'esercizio dell'attività.

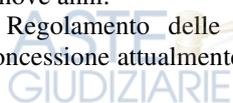
Contestualmente alla presentazione dell'offerta l'aggiudicatario si assumerà l'impegno a rispettare in ogni sua parte, nessuna esclusa il "Regolamento delle Concessioni Comunali degli arenili di ponente e di levante e delle aree delle pinete di ponente e di levante".

#### **2. Durata e rinnovo del contratto di concessione**

La Concessione del Comune di Viareggio del 08.05.2024 repertorio n 29599/2024 ha ad oggetto un appezzamento di suolo arenile di proprietà comunale contrassegnato con il n VI17 di presella, sull'area di concessione insiste il fabbricato avente destinazione commerciale.

La concessione della durata di **anni nove**, decorrenti dal 1 Gennaio 2024 e con scadenza contrattuale al 31/12/2032 è rinnovabile per ulteriori nove anni.

L'aggiudicatario, come specificato all'art. 8 del Regolamento delle concessioni, sarà chiamato a sottoscrivere l'atto di subingresso nella concessione attualmente in essere, tutte le





spese di stipula dell'atto di subingresso per diritti imposta di bollo e registro e quant'altro saranno a carico dell'aggiudicatario.

A garanzia degli obblighi assunti con l'atto di subingresso l'aggiudicatario dovrà costituire un **deposito cauzionale pari a due annualità del canone di concessione** a favore del Comune di Viareggio.

La Concessione è normata dal Regolamento delle Concessioni Comunali approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n 72 del 30/11/2022 ed in vigore dal 01/01/2023.

Se ne riporta un estratto per quanto interessa in questa sede.

**Regolamento delle Concessioni Comunali per gli arenili e le pinete di ponente e levante del Comune di Viareggio (deliberazione del Consiglio Comunale n 72 del 30/11/2022)**

**“oggetto del regolamento sulle aree in concessione”**

Obiettivo della concessione è il pubblico interesse ed in particolare lo sviluppo ed incremento della attività turistiche balneari commerciali, la valorizzazione ambientale della città ed il miglioramento della qualità di vita dei cittadini e degli ospiti”.

Le aree e gli immobili di cui al regolamento sono destinate alla finalità pubblica dello sviluppo delle attività suddette e non possono, nemmeno in parte, essere sottratte a tali finalità e appartenendo al patrimonio indisponibile dell'Ente sono soggette a concessioni a favore di terzi secondo le norme del presente Regolamento dietro pagamento di canone di concessione.

Qualora su dette aree insistano manufatti in diritto di superficie condizione necessaria ed essenziale ai fini del rinnovo delle concessioni in capo ai proprietari degli stessi è il rispetto e perseguimento, da parte di questi ultimi, delle finalità sopra riportare, per tutta la durata della concessione stessa.

**“regime giuridico del trasferimento dei manufatti sulle aree in concessione”**

I concessionari, quali proprietari degli edifici e dei manufatti eretti sulle aree ad essi concesse, potranno, nel corso della durata delle concessioni, trasferire a titolo oneroso, donare la proprietà o costituire diritti reali di godimento o di garanzia sui fabbricati, separatamente dal suolo purché a soggetti riconosciuti in possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti dal Regolamento e a condizione che il concessionario sia in regola con il versamento dei canoni di concessione o altre somme dovute all'Ente, comunque relative al fabbricato oggetto di concessione.

In caso di trasferimento a titolo oneroso è previsto che il Comune di Viareggio possa esercitare il diritto di prelazione alle stesse condizioni dell'aggiudicazione entro 60 giorni.

Nel caso di rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione, il rilascio della nuova concessione, a seguito di subentro per aggiudicazione è subordinata al pagamento da parte del nuovo concessionario di una somma una tantum pari a quattro annualità del canone di concessione corrente, (elevata a otto nell'ipotesi di nuove intestazioni a soggetti che a vario titolo detengono più di una concessione).

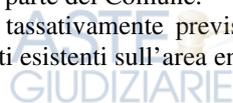
Gli atti privati di trasferimento e di disposizione della concessione dovranno essere stipulati solo previa autorizzazione del Comune, espressa con Determina Dirigenziale

L'atto di trasferimento della proprietà potrà essere stipulato solo a favore di soggetti che dimostrino di possedere l'inesistenza di cause che determinano l'incapacità di contrattare con la P.A., nonché il requisito dell'inesistenza di condizioni preclusive stabilite dalla legislazione antimafia.

**“cause di cessazione delle concessioni”**

Nel caso in cui si verifichi una di causa di cessazione della concessione è previsto un indennizzo a beneficio del concessionario erogato da parte del Comune.

In caso di disdetta dell'Amministrazione (nei casi tassativamente previsti) o rinuncia del concessionario è prevista la possibilità che i manufatti esistenti sull'area entrino a far parte di





diritto del patrimonio indisponibile del comune, dietro un **indennizzo** da corrispondere al concessionario cessato da liquidarsi in contraddittorio tra le parti e in mancanza di accordo da un consulente nominato dal Tribunale di Lucca. L'indennizzo sarà pari al 50% del valore immobiliare così determinato.

In caso di revoca (da pronunziarsi in caso di sopravvenuta incompatibilità della concessione con le esigenze di pubblica utilità, necessità o comunque con il preminente interesse pubblico) i manufatti insistenti sull'area potranno essere acquisiti dal Comune nel proprio patrimonio indisponibile dietro **pagamento, a titoli di indennità**, di una somma uguale al valore catastale (escluso il valore dell'area) oltre ad un'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale;

#### **“cause di decadenza”**

Il fallimento del concessionario non è causa che legittimi il provvedimento di decadenza, l'ipotesi della dichiarazione di decadenza della concessione è contemplata solo se il pagamento dei canoni non sarà tenuto aggiornato durante tutto il periodo di durata della procedura fallimentare.

Al fine di evitare dichiarazioni di decadenza o di revoca della Concessione Comunale, tutte le imposte, oneri e tributi dovuti dal fallimento in corso di procedura al Comune di Viareggio saranno corrisposte dal curatore del fallimento, il quale verserà direttamente agli uffici competenti ogni singolo tributo medio tempore dovuto quale credito prededucibile.

**Il canone per l'anno 2024 è stato pagato dalla curatela entro la scadenza del 30.09.2024.**

### **3. Condizioni di presentazione dell'offerta per l'acquisto**

Alla vendita competitiva si applicano le disposizioni del c.p.c in quanto compatibili.

Alla vendita può partecipare chiunque, tranne il fallito.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale anche ai sensi dell'art 579 c.p.c.

La presentazione dell'offerta comporta l'accettazione, anche implicita, di tutte le condizioni contenute nel presente avviso di vendita.

L'offerta deve considerarsi irrevocabile ed incondizionata e verrà intesa al netto delle spese e di tutti gli oneri fiscali accessori.

L'offerta minima ammissibile è fissata in Euro 62.490,00 (sessantaduemilaquattrocentonovanta/00) equivalente al prezzo base di Euro 83.320,00 (ottantatremilatrecentoventi/00) ridotto di un quarto.

L'offerta dovrà essere corredata da un deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto.

Saranno considerate valide ed efficaci solo le offerte depositate nei termini e con le modalità indicate pari o superiori all'offerta minima.

In caso di gara tra gli offerenti l'aumento minimo sarà di Euro 2.000,00 (duemila/00).

L'offerta dovrà contenere l'impegno al versamento del saldo prezzo, al netto della cauzione già versata, entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione.

La sottoscrizione del contratto di cessione d'azienda, sarà stipulato con le forme previste dall'art 2556 Cod.Civ. entro 30 (trenta) giorni dalla notifica della Determina Dirigenziale che concede l'autorizzazione al subentro nella Concessione Comunale.

### **4. Modalità di presentazione dell'offerta**

La vendita mediante procedura di vendita telematica con **la modalità sincrona mista**.

E' quindi possibile presentare offerte cartacee e/o telematiche ex art 22 DM 32/2015.

Tale forma di vendita prevede:

- Che le offerte possano essere presentate sia nella tradizionale forma cartacea, sia telematicamente previo accesso sul portale del gestore della vendita telematica al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);





- Che gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno presentato l'offerta con le modalità telematiche, partecipino alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), mentre gli offerenti tradizionali che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipino comparando fisicamente nel luogo di vendita;
- Che i rilanci possano essere effettuati nella medesima unità di tempo sia in via telematica sia comparando innanzi al curatore.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale anche ai sensi dell'art 579 c.p.c.

**Tutte le offerte di acquisto dovranno pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 08/09/2025. Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito.**

**Presentazione delle offerte in forma cartacea**

Le offerte di acquisto di cui all'art 571 c.p.c. dovranno essere presentate presso lo studio del Curatore Rag Tiziana Granucci sito in Lucca, Via Pascoli 46 **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 08/09/2025.**

Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa non recante alcuna scritta esterna, con le modalità appresso specificate ed allegando un assegno circolare di importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale, intestato a "Manè sul Mare Snc Fall 4/2022".

Le offerte presentate non conformi a quanto indicato nel presente avviso di vendita saranno inefficaci e considerate come non pervenute.

L'offerta corredata da marca da bollo di Euro 16,00, dovrà contenere:

- 1) Le generalità del titolare o del legale rappresentante, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, l'indirizzo PEC ed in recapito telefonico;
- 2) La dichiarazione con la quale l'offerente afferma di aver preso visione e di accettare senza riserva alcuna, le norme, le condizioni e le informazioni riportate nel presente avviso e nei documenti ivi richiamati comprese le perizie indicate.
- 3) L'indicazione del prezzo offerto, non inferiore al prezzo base di Euro 148.125,00 sopra indicato, espresso sia in cifre che in lettere, senza correzione alcuna e recante in calce la sottoscrizione dell'offerente.
- 4) L'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie e del presente avviso di vendita, visionabili anche sui siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), nonché sul sito del Tribunale di Lucca
- 5) L'espresso impegno che in caso di aggiudicazione, il pagamento del saldo prezzo avverrà entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione del Complesso Aziendale.

L'offerta dovrà contenere la dichiarazione di ben conoscere l'azienda e di aver attentamente visionato tutte le condizioni indicate nel presente avviso.

All'offerta dovranno essere allegati:

- Una visura della Camera di Commercio in originale ed aggiornata, dalla quale risulti la legittimazione ad agire in nome e per conto della persona giuridica e che il legale rappresentante sia dotato dei relativi poteri e un oggetto sociale idoneo rispetto all'esercizio dell'attività oggetto della Concessione Comunale.
- La copia della carta di identità del titolare se ditta individuale e dei legali rappresentanti se società
- Documenti attestanti le eventuali garanzie prestate a favore del fallimento per gli impegni da assumere
- Assegno circolare non trasferibile intestato a "Manè sul Mare Snc Fall n 4/2022" a titolo di deposito cauzionale per l'importo corrispondente al 10% del canone complessivamente offerto.
- Dichiarazione antiriciclaggio debitamente compilata dall'offerente
- Dichiarazione sottoscritta da parte dell'offerente che confermi il possesso dei requisiti di ordine generale, soggettivi ed oggettivi, per il rilascio delle Concessioni Comunali: come previsti in capo al concessionario dall'art 6 comma 7 del





Regolamento delle Concessioni Comunali per gli arenili e le pinete di ponente e levante del Comune di Viareggio.

### **Presentazione delle offerte telematiche**

Per partecipare alla vendita con modalità telematica, le offerte devono essere presentate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> o in alternativa mediante il portale del gestore della vendita telematica tramite la funzione "partecipa" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Le offerte telematiche dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 08/09/2025**. Le offerte presentate successivamente a detto termine non saranno valide.

Le offerte dovranno contenere:

- i dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale e/o della partita IVA; quando l'offerta è formulata da più soggetti, alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per l'invio dell'offerta telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da un notaio e può essere allegata anche in copia per immagine;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso;
- Il termine per il relativo pagamento;
- Dichiarazione sottoscritta da parte dell'offerente che confermi il possesso dei requisiti di ordine generale, soggettivi ed oggettivi, per il rilascio delle Concessioni Comunali: come previsti in capo al concessionario dall'art 6 comma 7 del Regolamento delle Concessioni Comunali per gli arenili e le pinete di ponente e levante del Comune di Viareggio.
- L'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da eseguirsi tramite bonifico bancario da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, avente il seguente codice IBAN: IT65V0538713702000048003328 con causale: "CAUZIONE PER OFFERTA DI ACQUISTO LOTTO UNICO"; Unitamente alla cauzione deve essere versato l'importo di Euro 16,00 per la marca da bollo virtuale, con le modalità indicate nel portale telematico
- La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni.
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

L'offerta dovrà essere inviata, unitamente alla documentazione allegata, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC, in alternativa, mediante una casella di posta elettronica priva dei citati requisiti, purché l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata.





L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

**L'offerta dovrà contenere la prova del versamento della cauzione con bonifico avente valuta non successiva all'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte.**

#### **5. Modalità di svolgimento della procedura competitiva (gara ex art 573 c.p.c.)**

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti presenti, ai sensi degli artt 572 e 573 c.p.c., saranno effettuate presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca siti in Lucca Viale San Concordio 996/B, **il giorno 09/09/2025 alle ore 15:00.**

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea compariranno innanzi al curatore nel luogo fisico in cui si svolge la vendita. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente nel luogo di vendita, altrimenti ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le buste, presentate in forma cartacea, saranno aperte dal curatore e le relative offerte saranno inserite nel portale, rendendole così visibili pure a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematica.

Gli offerenti che hanno trasmesso l'offerta in via telematica, partecipano alla gara collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) seguendo le indicazioni riportate nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso.

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente telematico è tenuto a connettersi al portale del gestore della vendita, altrimenti ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate telematicamente saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinanzi al delegato.

Nel caso in cui pervenga una sola offerta valida, si farà luogo ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente.

In caso di una sola offerta, se sarà pari o superiore al prezzo base, l'offerta stessa sarà senz'altro accolta; se, viceversa, essa fosse inferiore a tale valore nella misura non superiore ad un quarto, non si potrà far luogo alla vendita se il curatore riterrà che vi possano essere serie possibilità di ottenere un prezzo migliore con una nuova vendita.

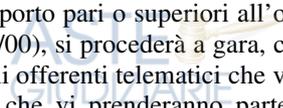
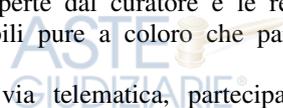
Qualora siano state proposte più offerte valide di importo pari o superiori all'offerta minima di € 62.490,00 (sessantaduemilaquattrocentonovanta/00), si procederà a gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, obbligatorio di Euro 2.000,00 (duemila/00) sull'importo dell'offerta più alta.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal curatore, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta; è rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

La gara sarà considerata conclusa una volta trascorso il tempo massimo di un minuto senza che vi siano offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

All'esito della gara il curatore, aggiudicherà al miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta più alta.





La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

Se la gara non dovesse avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti il curatore procederà ai sensi dell'art 573 c.p.c disponendo l'aggiudicazione al maggior offerente.

Se il curatore, prima della stipula dell'atto di trasferimento, dovesse ricevere una offerta irrevocabile di acquisto migliorativa che superi del 10% il prezzo di aggiudicazione, la vendita verrà sospesa, ai sensi dell'art 107 comma 4 LF e verrà indetta una nuova gara tra il nuovo offerente e l'aggiudicatario.

#### **6. Condizioni di vendita**

Il presente avviso e la ricezione di eventuali offerte non comportano per la procedura alcun obbligo di stipula dell'atto nei confronti di eventuali offerenti e, per costoro, alcun diritto, costituendo il presente avviso un mero invito ad offrire e non offerta al pubblico ex art 1336 Cod.Civ.

All'esito della procedura competitiva ex artt 105 e 107 LF, il trasferimento dell'azienda verrà perfezionato mediante stipula del contratto di compravendita, nelle forme stabilite dall'art 2556 Cod.Civ., davanti un notaio che sarà scelto su proposta dell'aggiudicatario e approvato dalla curatela.

A pena di decadenza dall'aggiudicazione la stipula del contratto di cessione di azienda dovrà avvenire, entro e non oltre 30 giorni dalla notifica della preventiva autorizzazione del Comune di Viareggio con espressa determina dirigenziale, ai sensi dell'art 15 comma 2 del Regolamento delle Concessioni Comunali.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e degli altri oneri, diritti e spese nei termini stabiliti, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà il deposito cauzionale, che sarà incamerato dalla procedura, ai sensi dell'art 587 c.p.c.

Tutte imposte e tasse dovute e tutte le spese per la formalizzazione dell'atto di trasferimento della proprietà dell'azienda, ivi comprese le spese notarili e quelle necessarie per la voltura delle autorizzazioni amministrative e sanitarie, saranno a carico dell'aggiudicatario.

La vendita è soggetta ad imposta di registro ai sensi degli artt. 23, commi 1 e 4, 43, comma 1, lettera a) e 51, commi 1, 2 e 4, DPR 131/1986.

#### **7. Pubblicità**

Il presente avviso sarà depositato presso lo studio del curatore Rag Tiziana Granucci unitamente all'atto di "Concessione Arenile Marina di Levante" ed al "Regolamento delle Concessioni Comunali degli arenili di ponente e di levante e delle aree delle pinete di ponente e di levante" citati nel presente invito.

Verrà pubblicato oltre che sul [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), una sola volta per estratto sulla rivista mensile "Newspaper Aste", nonché pubblicato – nonché in versione integrale ed unitamente ai documenti utili per una corretta informazione del complesso aziendale posto in vendita – sui siti ON LINE [www.astagiudiziarie.it](http://www.astagiudiziarie.it), [www.ivglucca.com](http://www.ivglucca.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito [www.tribunalelucca.net](http://www.tribunalelucca.net) e sulla piattaforma FALLCO – portale dei fallimenti nella "data room" specifica riservata alla procedura fallimento Manè sul Mare Snc.

Lucca 1 Luglio 2025

Il Curatore  
Tiziana Granucci

