



**TRIBUNALE DI MASSA**

**Ufficio Procedure Concorsuali**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** [REDACTED] – N. 22/2023 R.F. - con sede legale in [REDACTED], loc. Piano della Quercia - Codice Fiscale [REDACTED] e Partita IVA [REDACTED]

**GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Elisa Pinna**

**CURATORI: Avv. Davide Cagetti e Dott. Attilio Menchinelli**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON GARA SINCRONA TELEMATICA**

I sottoscritti Curatori delle Liquidazioni Giudiziali in epigrafe Avv. Davide Cagetti, con studio in Massa (MS), viale Marina Vecchia n. 4, mail: *davide.cagetti@tiscali.it* - p.e.c.: *avv.davidecagetti@pec.it*; Dott. Attilio Menchinelli, con studio in Carrara (MS), via Firenze n. 36-bis, tel. 0585-780772, e-mail: *a.menchinelli@sofat.it* – p.e.c.: *attiliomenchinelli@legalmail.it*,

**PREMESSO CHE**

A) la società [REDACTED] è proprietaria del complesso aziendale per la lavorazione del legno e della produzione di pallets (pancali) per prodotti industriali e commerciali, composto e formato da:

(i) compendio immobiliare, destinato a falegnameria, situato nel Comune di Licciana Nardi (MS), Via Piano Della Quercia Snc, formato da capannone artigianale e vari corpi accessori (censito al Catasto Fabbricati al Foglio 52, mappale 515), con annesso piazzale e terreni pertinenziali adiacenti per complessivi mq 14.163, censiti al Catasto Terreni foglio 52 mappali 32, 37, 28, 30, 31, 33, 34, 35, 566, 568, 567, 569, 27, 29, oltre a manufatto mappale 680, come meglio individuato e descritto nella relazione di stima redatta in data 29.1.2024 dall'arch. Marco Bondielli, facente parte del fascicolo unitario di stima redatto dal dott. Maurizio Tonini in data 27.2.2024 da aversi per integralmente richiamato e trascritto ad ogni effetto di legge, (allegato n. 1);

(ii) porzione di fabbricato comprendente due ambienti destinati a magazzino/officina, corpo uffici e piazzale pertinenziale censito al Catasto Fabbricati al Foglio 52, mappale 14, subalterno 39, graffato al mappale n. 515 del Foglio 52 del Catasto Fabbricati a formare



un'unica unità immobiliare, come meglio individuato e descritto nella sopra richiamata relazione di stima redatta in data 23.1.2024 dall'arch. Marco Bondielli;

(iii) dai beni immateriali e dai beni mobili (macchinari per il taglio del legno, impianti ed attrezzature accessorie, mezzi di movimentazione, mobili ed attrezzatura da ufficio, magazzino dei prodotti finiti, materiale vario) individuati e descritti nella relazione di stima redatta in data 11.2.2024 dall'ing. Fabio Bernardini da aversi per integralmente richiamata e trascritta ad ogni effetto di legge, facente parte del fascicolo unitario di stima redatto dal dott. Maurizio Tonini in data 27.2.2024 (cfr. allegato n. 1);

(iv) tutti i contratti inerenti al predetto compendio immobiliare-aziendale stipulati per l'esercizio dell'azienda condotta dalla società ██████████ pendenti alla data di apertura della procedura di liquidazione giudiziale e, come tali, rientranti nel campo di applicazione dell'art. 2558 cod. civ. e, quindi, al subentro negli stessi da parte del soggetto acquirente fatta salva la facoltà di recesso da parte del terzo contraente ai sensi dell'art. 2558, comma 2, cod. civ.;

(v) dai rapporti di lavoro a lavoro a tempo indeterminato in essere alla data di apertura della liquidazione giudiziale attualmente pari a n. 13 unità (di cui n. 2 impiegati e n. 11 operai) regolati dal C.C.N.L. Legno e Forestali PMI-CONFAPI applicato dall'azienda, attualmente interessati da domanda di concessione della Cassa Integrazione Guadagni Straordinaria in Deroga per il periodo 1.1.2014-30.6.2024 ai sensi dell'art. 44 del D.L. n. 109/2018, convertito nella legge n. 130/2018, rifinanziata per l'anno 2024 dall'art. 1, comma 172, della legge n. 213/2023, con riconoscimento del beneficio dell'esenzione del pagamento delle quote di TFR e del c.d. ticket-licenziamento ai sensi dell'art. 43-bis del medesimo Decreto Legge e s.m.i.

Con riguardo al macchinatore marca ██████████, matricola n. 01473-2017, oggetto del contratto di leasing n. SS 372240 stipulato dalla ██████████. con la ██████████, si precisa che la Curatela, con provvedimento del G.D. del 26.2.2024, è stata autorizzata al subentro nel predetto contratto di *leasing* e al riscatto del suddetto macchinario e che, pertanto, esso, per tale ragione, rientra tra i beni facenti parte dell'azienda oggetto del presente avviso di vendita.

VISTO

il provvedimento di autorizzazione del Giudice Delegato in data 11.3.2024 (allegato n. 2) con il quale è stata autorizzata la vendita senza incanto del suddetto complesso immobiliare-



aziendale-produttivo ai sensi degli art. 213, comma 6, 214 e 216-219 del Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza,

#### AVVISANO

chiunque vi abbia interesse che il giorno **17 MAGGIO 2024, ore 10:00**, presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi 1 - Palazzo di Giustizia, piano 1, presso l'aula delle udienze civili, o altra eventuale, avrà luogo ai sensi degli artt. 213, 214 216 e 219 del Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza (di seguito, per brevità, C.C.I.I.) e dell'art. 529 e segg. c.p.c. in quanto applicabili, la vendita, in un **unico lotto**, del seguente complesso immobiliare-aziendale-produttivo di proprietà della [REDACTED] per l'attività di lavorazione del legno e la produzione di imballaggi per prodotti industriali e commerciali, composto dai beni immobili, dai beni immateriali e dai beni mobili di pertinenza e disponibilità della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, come di seguito indicati:

“1) **IMMOBILI**: *diritti della piena proprietà del compendio immobiliare in Comune di Licciana Nardi (MS), via Piano Della Quercia Snc, comprendente: (i) capannone industriale/artigianale ricadente sul mappale 515, formato da unico vano, tettoia esterna, box spogliatoio all'interno, con annessi all'esterno, box uffici, cabina elettrica, porticato, manufatto forno essiccazione legno, manufatto locale caldaia ed area pertinenziale, manufatto a se stante ad uso magazzino identificato dal mappale 680; (ii) porzione di fabbricato identificato dal mappale 14 sub 39 comprendente due vani ad uso magazzino/officina con soppalco all'interno, corpo uffici composto da grande ambiente adibito a ingresso/segreteria, tre uffici, magazzino, bagno e disimpegno, con annesso piazzale verso la strada pubblica ed altra piccola corte sul retro, oltre a terreni nella stessa località terreni a corredo, il tutto censito in Catasto Fabbricati al foglio 52 mappale 14 subalterno 39 mappale 515 subalterno 1 (unità graffate a formare un'unica unità immobiliare) categoria D71, rendita catastale € 11.396,00, mappale 680 categoria C2, cl 2, consistenza mq 24, rendita catastale € 29,75 ed al Catasto Terreni al foglio 52 mappali 32 di mq 224, 70 di mq 244, 37 di mq 246, 28 di mq 70, 30 di mq 113, 31 di mq 1.934, 33 di mq 297, 69 di mq 177, 72 di mq 184, 34 di mq 5.137, 35 di mq 1.387, 566 di mq 275, 568 di mq 1.820, 567 di mq 1.000, 569 di mq 140, 27 di mq 1.302, 29 di mq 194, 66 di mq 100, 166 di mq 336, 483 di mq 1.020, 65 di mq 90, 58 di mq 290, 59 di mq 110 e 60 di mq 73”. I mappali 515, 27, 31, 34, 35, 568, 569, 567, 566, 37, 33, 33, 32, 30, 28 e 29 confinano con Strada Provinciale n. 74 denominata Via Piano Della Quercia, con torrente Tavarone, Strada distribuzione privata mappale 505, mappale 504, s.a. I mappali 58, 59, 60, 65, 66, 69, 70 e 72 confinano con Strada Provinciale n. 74 denominata Via Piano Della Quercia, Strada Provinciale n. 19, mappali 73,*



67, s.a. Il mappale 166 confina con strada comunale, mappale 167, 171, s.a. Il mappale 483 confina con strada comunale, mappale 117, 487, s.a. L'unità mappale 14 subalterno 39 confina con denominata Via Piano Della Quercia, con torrente Tavarone, Strada distribuzione privata mappale 505, unità subalterni 46, 55, 24, s.a. Sono presenti parti abusive da sanare e/o demolire come descritto sulla perizia in atti redatta dall'arch. Marco Bondielli in data 29.1.2024 facente parte del fascicolo unitario di stima in atti redatto dal dott. Maurizio Tonini in data 27.2.2024, precedentemente richiamato;

1.B) **BENI MOBILI e IMMATERIALI**: macchinari per il taglio del legno, impianti ed attrezzature accessorie, mezzi di movimentazione, mobili ed attrezzatura da ufficio, magazzino dei prodotti finiti, materiale vario) individuati e descritti nella relazione di stima redatta in data 11.2.2024 dall'ing. Fabio Bernardini, facente parte della sopra citato fascicolo unitario di stima redatto dal dott. Maurizio Tonini in data 27.2.2024;

1.C) **RAPPORTI CONTRATTUALI**: tutti i contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda condotta dalla società ██████████ pendenti alla data di apertura della procedura di liquidazione giudiziale (e non risolti e/o non cessati per qualsivoglia causa per effetto della dichiarazione di liquidazione giudiziale o successivamente ad essa) e alla data del presente avviso di vendita rientranti nel campo di applicazione dell'art. 2558 cod. civ. e, quindi, soggetti al subentro negli stessi da parte del soggetto acquirente, fatta salva la facoltà di recesso da parte del terzo contraente ai sensi dell'art. 2558, comma 2, cod. civ.;

1.D) **RAPPORTI DI LAVORO** a lavoro a tempo indeterminato in essere alla data di apertura della liquidazione giudiziale attualmente pari a n. 13 unità (di cui n. 2 impiegati e n. 11 operai) regolati dal C.C.N.L. Legno e Forestali PMI-CONFAPI applicato dall'azienda, attualmente interessati da domanda di concessione della Cassa Integrazione Guadagni Straordinaria in Deroga per il periodo 1.1.2014-30.6.2024 ai sensi dell'art. 44 del D.L. n. 109/2018, convertito nella legge n. 130/2018, rifinanziata per l'anno 2024 dall'art. 1, comma 172, della legge n. 213/2023, con riconoscimento del beneficio dell'esenzione del pagamento delle quote di TFR e del c.d. ticket-licenziamento ai sensi dell'art. 43-bis del medesimo Decreto Legge e s.m.i.”.

Il tutto come meglio rappresentato, descritto e indicato nel predetto fascicolo unitario di stima redatto in data 27.2.2024 dal dott. Maurizio Tonini, nelle relazioni di stima dell'arch. Marco Bondielli del 29.1.2024 e dell'Ing. Fabio Bernardini dell'11.2.2024 e nei relativi allegati, da aversi qui per integralmente richiamate e trascritte ad ogni effetto di legge e delle quale gli offerenti dovranno dichiarare di averne preso integrale visione e dare per



integralmente conosciute e accettate in ogni loro parte e allegato all'atto della presentazione dell'offerta pena, in difetto, l'inammissibilità dell'offerta e la sua esclusione.

Si precisa altresì che:

Si precisa altresì che:

(i) sono esclusi dalla vendita dell'azienda di cui al presente avviso di vendita i crediti relativi all'azienda ceduta i quali, pertanto, rimangono di esclusiva titolarità e pertinenza della società [REDACTED] e, quindi, della procedura di liquidazione giudiziale in epigrafe e del relativo attivo;

(ii) è esclusa, salvo diversa convenzione e previsione di legge, la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio dell'azienda ceduta sorti prima del trasferimento, fatta salva la facoltà di accollo da parte del soggetto aggiudicatario ai sensi dell'art. 214, comma 8, C.C.I.I.;

(iii) i privilegi e le garanzie da chiunque prestate o comunque esistenti in favore della cedente [REDACTED] in Liquidazione Giudiziale conservano la loro validità e il loro grado in favore del cessionario.

(iv) sono esclusi dalla vendita tutti i beni, i diritti e/o rapporti giuridici e/o contrattuali, anche se non menzionati nel presente avviso di vendita e/o nelle relazioni di stima precedentemente richiamate, che non siano stati stipulati per l'esercizio dell'azienda di proprietà della [REDACTED] oggetto del presente avviso di vendita;

(v) sono esclusi dalla vendita i beni mobili, gli impianti, le attrezzature, gli utensili, i macchinari, gli accessori, le dotazioni (strumentali e non), i documenti e/o i fascicoli di uso e/o di manutenzione che non sono stati rinvenuti all'atto dell'apposizione dei sigilli e/o delle operazioni di erezione dell'inventario e/o di stima svolte dagli stimatori nominati dalla Curatela;

(vi) i rapporti di lavoro inerenti al complesso aziendale oggetto del presente di vendita sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 2112 cod. civ. e degli artt. 189 e 368 C.C.I.I. e, per effetto della cessione del suddetto complesso aziendale, si trasferiscono *ex lege* in capo al soggetto cessionario/aggiudicatario ad ogni effetto di legge e di contratto ferma restando l'immediata esigibilità del trattamento di fine rapporto nei confronti della parte cedente e l'intervento del Fondo di Garanzia in favore dei lavoratori che passano senza soluzione di continuità alle dipendenze del soggetto cessionario/aggiudicatario ai sensi dell'art. 47, comma 5-bis, della legge 29 dicembre 1990, n. 428, introdotto dall'art. 368, comma 4, C.C.I.I.;



La vendita avverrà in **unico lotto**, tramite la piattaforma *www.garavirtuale.it* con modalità telematica **sincrona pura** così come definita dall'art. 2 del Decreto del Ministro della Giustizia 26.2.2015, n. 32 (di seguito, per brevità, D.M. n. 32/2015) che prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, unicamente in via telematica, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al D.M. n. 32/2015.

**PREZZO BASE D'ASTA (Valore di Immediato Realizzo): EURO 1.158.000,00 (duemilioninovecentottantamilavirgolazerozero).**

**OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 868.500,00 (ottocentosessantatottocinquecentomilavirgolazerozero).**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 10.000,00.**

\*\*\* \*\*

Si precisa che:

a) la vendita complesso aziendale oggetto del presente avviso di vendita e dei singoli beni che lo compongono avviene nell'attuale stato di fatto e di diritto e secondo le Condizioni Generali di Vendita di cui al successivo art. 9;

b) i beni immobili oggetto del lotto unico di cui al presente avviso di vendita sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità indicate nella relazione di stima redatta dall'arch. Marco Bondielli in data 29.1.2024 (allegata al fascicolo unitario di stima redatto dal dott. Maurizio Tonini del 27.2.2024): (i) ipoteca volontaria, iscrizione del 01/04/2014, n. 235 di particolare, di Euro 370.000 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; (ii) ipoteca volontaria, iscrizione del 2/02/2017, n. 116 di particolare, di Euro 400.000, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; (iii) ipoteca volontaria, iscrizione del 29/05/2018, n. 615 di particolare, di Euro 1.400.000,00 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; (iv) ipoteca giudiziale, iscrizione n. 511 del 30/05/2023, di Euro 80.000,00 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; (v) ipoteca giudiziale, iscrizione n. 512 del 30/05/2023, di Euro 80.000,00 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; (vi) ipoteca giudiziale, iscrizione n. 511 del 30/05/2023, di Euro 80.000,00 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; (vi) Trascrizione sentenza dichiarativa di apertura della



liquidazione giudiziale del 7.12.2023, al n. 9877 di particolare, a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale di [REDACTED] contro [REDACTED]

Le suddette iscrizioni ipotecarie, così come ogni altra iscrizione, trascrizione e formalità pregiudizievole, anche se non menzionata nel presente avviso di vendita e/o nelle sopra citate relazioni di stima, saranno cancellate ad esclusiva cura e spesa dell'aggiudicatario senza diritto ad alcun rimborso, risarcimento, indennità e riduzione di prezzo nei confronti della Liquidazione Giudiziale in epigrafe e/o dei suoi organi e/o della [REDACTED] (o suoi aventi causa);

c) i beni mobili registrati iscritti oggetto del lotto unico di cui al presente avviso di vendita sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli: (i) pignoramento mobiliare trascritto al P.R.A. in data 6.9.2023 al n. K894696L a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] sul trattore stradale SCANIA, modello CV560, targato [REDACTED], telaio [REDACTED], oggetto della procedura esecutiva n. 620/2023 R.G.E pendente dinanzi al Tribunale di Massa; (ii) pignoramento mobiliare trascritto al P.R.A. in data 6.9.2023 al n. K893089X a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] sul semirimorchio/furgone marca A.V. 38S20, telaio n. [REDACTED], targato [REDACTED], oggetto della procedura esecutiva n. 620/2023 R.G.E pendente dinanzi al Tribunale di Massa; (iii) pignoramento mobiliare della macchina gru/pala gommata marca [REDACTED] eseguito dall'UNEP del Tribunale di Massa in data 10.8.2023, oggetto della procedura esecutiva n. 596/2023 R.G.E pendente dinanzi al Tribunale di Massa; (iv) macchinario marca BONGIOVANNI eseguito dall'UNEP del Tribunale di Massa in data 10.8.2023 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] oggetto della procedura esecutiva n. 596/2023 R.G.E pendente dinanzi al Tribunale di Massa. Le suddette trascrizioni e formalità pregiudizievoli, così come ogni altra formalità anche se non menzionata nel presente avviso di vendita e/o nelle sopra citate relazioni di stima, saranno cancellate ad esclusiva cura e spesa dell'aggiudicatario senza diritto ad alcun rimborso, risarcimento, indennità e riduzione di prezzo nei confronti della Liquidazione Giudiziale in epigrafe e/o dei suoi organi e/o della [REDACTED] (o suoi aventi causa).

Si precisa inoltre che:

- i beni immobili oggetto del lotto unico di vendita di cui al presente avviso ricadono nel territorio del Licciana Nardi e sono quindi soggetti alle previsioni del Regolamento Urbanistico e degli strumenti urbanistici, di programmazione territoriale e dei



provvedimenti riguardanti il governo del territorio e ai vincoli indicati e descritti nella sopra richiamata relazione peritale redatta dall'arch. Marco Bondielli del 29.1.2024 e nei relativi allegati;

- i beni immobili oggetto del lotto unico di vendita di cui al presente avviso: *(i)* hanno la destinazione d'uso indicata nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla sopra citata relazione di stima dell'arch. Marco Bondielli; *(ii)* sono stati edificati in forza dei titoli edilizi indicati nella predetta relazione di stima dell'arch. Marco Bondielli; *(iii)* sono interessati da abusi edilizi e irregolarità come meglio illustrate nella predetta relazione di stima dell'arch. Marco Bondielli, i cui costi di sanatoria e/o di regolarizzazione, ovvero di demolizione e/o di rimessione in pristino, saranno a totale ed esclusivo carico del soggetto aggiudicatario; *(iv)* non sono dotati della dichiarazione di conformità edilizia per le ragioni esposte nella predetta relazione di stima dell'arch. Marco Bondielli da aversi qui per integralmente richiamate e trascritte ad ogni effetto di legge;

- la partecipazione alla vendita giudiziaria oggetto del presente non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto, nonché dall'effettuare, a loro cura e spese, tutte le verifiche, le ricerche ed i controlli necessari ai fini dell'accertamento della destinazione d'uso dei beni ricompresi nel lotto oggetto di vendita e dei vincoli (o degli oneri) di qualsiasi natura e specie, anche di natura ambientale e urbanistica, gravanti, anche in parte, sui predetti beni con conseguente totale e completo esonero e dispensa della Liquidazione Giudiziale in epigrafe dei suoi organi e/o della [REDACTED] (o suoi aventi causa) da ogni e qualsivoglia responsabilità;

- tutti gli oneri fiscali e/o tributari derivanti dalla vendita di cui al presente avviso, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o Iva di legge se dovuta, le imposte catastali e ipotecarie, saranno a carico del soggetto aggiudicatario.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA**

- **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:** Gruppo Edicom S.p.A.

- **PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA:** [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

**REFERENTI DELLA PROCEDURA:** Avv. Davide Cagetti (tel. 0585.43216); Dott. Attilio Menchinelli (tel. 0585- 780.772).

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **1. Termine e modalità di presentazione delle offerte**





1.1) Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate, entro le ore 23:59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita sopra indicata ossia entro le ore 23:59 del giorno **16 MAGGIO 2024 (il termine per la formulazione delle offerte dovrà avere come scadenza sempre in un giorno non festivo)**. Tale orario finale è da considerarsi perentorio e non prorogabile.

1.2) Il recapito dell'offerta resta ad esclusivo rischio dell'offerente ove per qualsiasi motivo essa non giunga a destinazione entro il predetto termine.

1.3) L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. che si richiama ai fini della validità e dell'efficacia delle offerte.

1.4) L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c. tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale *www.garavirtuale.it* (il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo *http://pst.giustizia.it*, sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*").

1.5) L'offerta, a pena d'inammissibilità, deve essere sottoscritta con firma digitale, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005. Il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

## **2. Precisazioni sulle modalità di presentazione e sul contenuto delle offerte**

2.1) Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via



telematica, come sopra specificato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 cpc.

2.2) L'offerente che intende partecipare personalmente (quindi offerente e presentatore coincidono), dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto e inviare la busta tramite P.E.C. ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo P.E.C. e di firma digitale.

2.3) Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore (quindi offerente e presentatore non coincidono), il presentatore ai sensi dell'art. 571 cpc potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata che potrà essere allegata anche in copia informatica per immagine *ex art. 12, comma 4, quarto periodo D.M. 32/2015*.

2.4) Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente dovranno rilasciare procura, redatta secondo le modalità indicate al punto 3), a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta *ex art. 12, comma 5, ultimo periodo D.M. 32/2015*. Il presentatore – titolare di PEC ordinaria – compilato il modulo web “*Offerta Telematica*”, firma il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file prenderà la forma di “*offertaintegrale.xml.p7m*”). In questa fase, il Ministero controlla che al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML. Il modulo web “*Offerta Telematica*” rende disponibile la busta dell'offerta in formato *zip.p7m* (es. “*offerta12345.zip.p7m*”). Il presentatore recupera la busta dell'offerta completa (in formato *zip.p7m*) tramite URL e la chiave di accesso che trova al termine della compilazione dell'offerta telematica. Il file – in formato *zip.p7m* – dovrà essere inviato nei termini previsti, al Ministero tramite PEC all'indirizzo *offerta@vp.dgsia@giustiziacert.it* (si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta).

2.5) 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.

2.6) Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte inviate dal medesimo presentatore sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta in data e/o orario antecedente a tutte le altre offerte presentate dal medesimo presentatore.

2.7) L'offerta irrevocabile di acquisto, a pena d'inammissibilità, dovrà contenere:



a) i dati identificativi del soggetto offerente, cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo del prezzo); per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;

c) se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

d) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

e) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato all'offerta certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

f) l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

2.8) L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà altresì contenere:

- a) l'indicazione ufficio giudiziario presso il quale pende le procedure;
- b) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- c) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- d) l'indicazione dei referenti delle procedure;
- e) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- f) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base);
- g) il termine per il versamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale). In caso di omessa indicazione del termine, o nel caso di indicazione di un termine superiore a 120 giorni, il



termine per il saldo del prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;

*h)* l'importo versato a titolo di cauzione;

*i)* la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, qualora non venga fornito dall'istituto di credito il numero di CRO, dovranno essere riportati i caratteri compresi dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico;

*j)* il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

*k)* l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

*l)* l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

La mancanza anche di uno soltanto dei requisiti e dei dati che precedono comporterà l'inammissibilità dell'offerta e la sua esclusione dalla procedura di vendita di cui al presente avviso.

### **3. Documentazione da allegare all'offerta**

3.1) All'offerta devono essere allegati:

*a)* la copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, ovvero dei soggetti offerenti, in corso di validità alla data della presentazione dell'offerta e a quella dell'asta; in caso stranieri non cittadini comunitari, dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso alla validità alla data di presentazione della domanda e a quella dell'asta;

*b)* la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

*c)* se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, all'offerta dovrà essere allegata la copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo), mentre, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;



d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, all'offerta dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;

e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, all'offerta dovrà essere allegata copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la delibera;

f) se l'offerta è formulata da più persone, all'offerta dovrà essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

g) la copia del presente "Avviso di vendita" siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce nell'ultima pagina per presa visione e per integrale accettazione da parte dell'offerente delle condizioni di vendita previste dal presente avviso e del suo contenuto senza eccezione o riserva alcuna;

h) la dichiarazione sottoscritta per esteso da parte dell'offerente di presa visione, esame e accettazione integrale del fascicolo unitario di stima redatto dal dott. Maurizio Tonini del 27.2.2024 e delle relazioni dell'arch. Bondielli del 29.1.2024 e dell'ing. Fabio Bernardini dell'11.2.2024 indicate nel presente avviso di vendita e dei relativi allegati e di non aver nulla da eccepire in merito al contenuto delle predette relazioni e dei relativi allegati con contestuale dichiarazione di completo esonero della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] e dei suoi organi da ogni e qualsivoglia responsabilità e di rinuncia a qualsiasi contestazione, eccezione e pretesa nei confronti della predetta Liquidazione Giudiziale e/o dei suoi organi che sia o possa essere ricollegabile per qualsiasi titolo, ragione e/o causale alle predette relazioni di stima e ad eventuali manchevolezze e/o errori di tali elaborati;

i) la dichiarazione sottoscritta per esteso da parte dell'offerente di aver verificato la situazione di fatto e di diritto dei beni oggetto di gara, anche con riferimento, in via esemplificativa e non tassativa: (i) allo stato di fatto e di diritto del complesso aziendale messo in vendita e dei singoli beni che lo compongono; (ii) alla consistenza, alla destinazione urbanistica e allo stato di conservazione, d'uso, di funzionamento e/o di manutenzione dei beni immobili, immateriali e mobili oggetto del presente avviso di vendita e dei loro accessori e/o pertinenze; (iii) allo stato di fatto e di diritto, alla consistenza, al funzionamento, allo stato d'uso e di conservazione, allo stato e grado di vetustà e/o di consumo e/o allo stato di



manutenzione dei singoli beni mobili, delle merci, degli impianti, dei macchinari, degli utensili, degli automezzi, delle macchine d'ufficio, degli arredi, dei mezzi semoventi e/o di sollevamento e delle dotazioni in genere facenti parte del complesso aziendale messo in vendita e dei loro accessori; *(iv)* alla consistenza, alla condizione qualitativa e quantitativa, al funzionamento e/o allo stato di conservazione, allo stato d'uso e/o di manutenzione degli impianti, delle dotazioni e degli accessori dei beni immobili facenti parte del complesso aziendale messo in vendita e delle loro pertinenze ed accessori; *(v)* ad eventuali vincoli, oneri, gravami, iscrizioni, livelli, pesi, pignoramenti, sequestri, trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi natura, genere e specie, nessuna esclusa ed eccettuata, insistenti sul complesso immobiliare-aziendale-produttivo messo in vendita e/o sui singoli beni immobili, immateriali, mobili e loro pertinenze e/o accessori messi in vendita; *(vi)* ai titoli di provenienza e di proprietà dei beni immobili, immateriali e mobili facenti parte del complesso immobiliare-aziendale-produttivo messo in vendita oggetto del presente avviso e/o delle loro pertinenze, accessori, impianti e dotazioni; *(vii)* ai titoli edilizi; *(viii)* alla conformità/difformità urbanistica e/o edilizia dei beni immobili facenti parte del complesso aziendale-produttivo messo in vendita ed agli abusi e alle irregolarità edilizie, urbanistiche e/o catastali indicati nel fascicolo unitario di stima del dott. Maurizio Tonini del 27.2.2024 e/o nelle relazioni e nei documenti ad essa allegati; *(ix)* alla conformità/difformità dei beni immobili, dei beni mobili, delle merci, degli impianti, dei macchinari, degli utensili, degli automezzi, delle macchine d'ufficio, degli arredi, dei mezzi semoventi e/o di sollevamento e/o di movimentazione e delle dotazioni in genere oggetto del presente avviso di vendita alla normativa in materia urbanistica, ambientale, igienico-sanitaria, amministrativa, di tutela del territorio e del paesaggio, di tutela dell'ambiente, dell'atmosfera, della acque, di tutela del territorio da inquinamento, di prevenzione degli infortuni sul lavoro e delle malattie professionali, nonché ad ogni altra normativa e/o regolamentazione anche di rango regionale, provinciale o comunale, applicabile ai beni oggetto del presente avviso di vendita; *(x)* alla consistenza, allo stato d'uso, di conservazione e/o al funzionamento dei beni immobili, dei beni mobili e immateriali; *(xi)* a tutti gli oneri, esborsi e costi da sostenersi per l'eliminazione delle difformità urbanistiche, edilizie, catastali, ambientali e di ogni altra e qualsivoglia tipologia e genere insistenti e/o riguardanti i beni immobili, mobili e immateriali oggetto del presente avviso di vendita; *(xii)* a tutti gli oneri, esborsi e costi (ivi compresi progettuali, tecnici, amministrativi, contabili, legali, fiscali e di consulenza) da sostenersi per gli interventi di eliminazione e/o di smaltimento degli scarti di lavorazione e di eventuali



rifiuti e/o sostanze inquinanti e/o pericolose presenti all'interno del complesso immobiliare-aziendale-produttivo messo in vendita che dovranno essere effettuati a totale ed esclusiva cura e spesa dall'aggiudicatario senza alcun diritto di rivalsa, regresso e/o di riduzione del prezzo di aggiudicazione; *(xiii)* a tutti gli oneri, gli esborsi e costi (ivi compresi quelli tecnici, amministrativi, contabili, fiscali, legali e di consulenza) da sostenersi a totale cura e spesa da parte dell'aggiudicatario per la messa a norma e/o per la riparazione, la manutenzione e/o il ripristino del normale funzionamento dei beni immobili e dei beni mobili, dei veicoli, dei mezzi di trasporto, dei mezzi di movimentazione e/o di sollevamento, dei semoventi, delle macchine, degli impianti, degli utensili, dei macchinari, delle attrezzature, dei dispositivi di protezione, dei software, degli arredi e delle dotazioni di ufficio e/o delle linee, macchine e accessori di produzione che compongono il complesso immobiliare-aziendale oggetto del presente avviso di vendita, senza alcun diritto di rivalsa, regresso e/o di riduzione del prezzo di aggiudicazione; *(xiv)* a tutti gli oneri, costi ed esborsi di qualsiasi specie e genere (ivi compresi quelli progettuali, tecnici, legali, contabili, fiscali e di consulenza) da sostenersi a totale cura e spesa dell'aggiudicatario (senza alcun diritto di rimborso, ristoro, indennizzo, rivalsa e/o regresso e/o diritto di riduzione di prezzo) per l'eliminazione e/o la sanatoria degli abusi edilizi e/o urbanistici e/o difetti, delle difformità urbanistiche, edilizie, catastali, ambientali e di ogni altra e qualsivoglia tipologia e genere insistenti e/o riguardanti i beni immobili oggetto del presente avviso di vendita e/o le loro pertinenze, accessori, impianti e dotazioni, nonché per l'eventuale demolizione degli abusi edilizi presenti nei predetti immobili e per la loro rimessione in pristino; *(xv)* a tutti gli oneri, gli esborsi e ai costi (inclusi quelli di natura progettuale, amministrativa, legale, contabile, fiscale e di consulenza) da sostenersi da parte dell'aggiudicatario (senza diritto di rivalsa, ripetizione e/o di riduzione del prezzo di aggiudicazione) per la messa a norma degli immobili, dei beni mobili, dei beni immateriali, degli impianti (di qualsiasi genere e specie), dei macchinari, delle attrezzature, degli utensili, degli automezzi, dei mezzi di trasporto, dei software, degli arredi e delle dotazioni d'ufficio, dei dispositivi di protezione, dei veicoli semoventi, dei mezzi di movimentazione e di sollevamento, degli utensili, delle linee, macchine e accessori di produzione oggetto del presente avviso di vendita, ovvero per lo smontaggio, demolizione e smaltimento degli stessi e di ogni altro bene messo in vendita e dei loro eventuali accessori; *(xvi)* a tutti gli oneri, esborsi e costi (ivi compresi quelli di natura tecnica, progettuale, amministrativa, legale, contabile, fiscale e di consulenza) da sostenersi (senza alcun diritto di rivalsa e/o di regresso e/o di riduzione del prezzo di aggiudicazione) da parte



dell'aggiudicatario per lo smaltimento ai sensi di legge dei beni ricompresi nel complesso aziendale-immobiliare-produttivo oggetto del presente avviso di vendita ritenuti vetusti e/o non riparabili e/o comunque non funzionanti e/o danneggiati che si trovano all'interno del complesso aziendale immobiliare oggetto del predetto avviso di vendita e/o delle sue pertinenze e/o accessori;

*j)* la dichiarazione sottoscritta per esteso da parte dell'offerente di aver verificato la situazione di fatto e di diritto dei beni oggetto di gara con riferimento a tutti gli oneri, costi ed esborsi, di qualsiasi genere e specie (ivi compresi progettuali, tecnici, amministrativi, contabili, legali, fiscali e di consulenza) che il soggetto aggiudicatario, a sua totale cura e spesa (senza alcun diritto di rimborso, ristoro, indennizzo, rivalsa e/o regresso e/o diritto di riduzione di prezzo), dovrà sostenere per: *(i)* l'effettuazione delle eventuali opere e/o dei lavori di bonifica ambientale e per la predisposizione, la presentazione, l'approvazione, la modifica, revisione e/o aggiornamento dei relativi progetti ed elaborati di qualsiasi genere e specie; *(ii)* l'individuazione, ricerca, rimozione, movimentazione, trasporto, trattamento, messa in sicurezza, smaltimento, conferimento in discarica, distruzione, incenerimento, depurazione degli scarti di lavorazione, dei liquidi, dei fanghi, dei rifiuti e/o delle sostanze tossiche o inquinanti se eventualmente presenti (o che fossero rinvenute) nel suolo, nel sottosuolo e/o nella falda acquifera del complesso immobiliare-aziendale-produttivo oggetto del presente avviso di vendita; *(iii)* il rilascio delle certificazioni di avvenuta bonifica e di ogni altro permesso, licenza, autorizzazione, concessione, nulla osta, assenso, atto o provvedimento che sia o possa essere necessario in base alla normativa vigente o futura per l'utilizzo, il godimento, l'uso, la trasformazione o la modificazione di destinazione d'uso dei beni immobili facenti parte del complesso aziendale oggetto del presente avviso di vendita e/o per l'utilizzo del complesso immobiliare-aziendale-produttivo messo in vendita e/o per l'apertura, la riattivazione e/o l'esercizio dell'attività produttiva di qualsiasi genere e specie all'interno del (o attraverso l'utilizzo del) predetto complesso aziendale e dei beni che ne formano oggetto;

*k)* dichiarazione sottoscritta per esteso da parte dell'offerente di: *(i)* assumere a proprio esclusivo carico qualsivoglia pregiudizio, perdita, passività, minusvalenza e/o decremento di valore relativo al complesso immobiliare-aziendale e/o ai beni immobili, immateriali e mobili messi in vendita e/o dei loro accessori e pertinenze oggetto del presente avviso di vendita; *(ii)* assumere a proprio esclusivo carico qualsivoglia pregiudizio, perdita, passività, minusvalenza e/o decremento di valore che sia o possa, anche potenzialmente,





essere dipendente e/o ricollegabile per qualsivoglia ragione alla gestione e/o all'utilizzo del complesso immobiliare-aziendale oggetto del presente avviso di vendita e alla sua gestione da parte della società [REDACTED] ovvero dai loro soci e/o amministratori; (iii) rinunciare a qualsiasi contestazione, eccezione, azione, domanda, pretesa, diritto, rivendicazione, risarcimento, riduzione di prezzo nei confronti della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] e/o dei loro organi che sia (o comunque possa essere) dipendente e/o ricollegabile per qualsivoglia titolo e/o ragione e causale alla vendita di cui al presente avviso e/o allo stato di fatto e di diritto dei beni immobili, mobili e immateriali (e relativi accessori, pertinenze o dotazioni) oggetto di vendita.

3.2) La richiesta di agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, dovranno essere effettuate compilando apposite richieste su moduli reperibili sul sito internet [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it) (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015).

3.3) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato, scansionato ed inserito tra gli allegati all'offerta di acquisto. Il mancato versamento del bollo, così come la mancata allegazione della scansione della ricevuta di pagamento dello stesso, non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

3.4) L'offerente dovrà altresì dichiarare nell'offerta l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

3.5) I documenti e le dichiarazioni che devono essere allegati all'offerta devono essere redatti come documento informatico o come copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi e devono essere cifrati mediante il software di cui all'art. 12, comma 3, del D.M. n. 32/2015 e congiunti all'offerta mediante strumenti informatici dell'offerta con le modalità fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del predetto Decreto Ministeriale.

La mancanza anche di uno solo dei documenti (o di una sola delle dichiarazioni) da allegare all'offerta – con la sola eccezione della documentazione relativa al pagamento della marca da bollo – costituirà motivo di inammissibilità dell'offerta e di esclusione dalla gara.

#### **4. Cauzione**



4.1) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato a **"TRIB. ORD. DI MASSA PROC. 22/2023 R.G."** IBAN: IT91L0344013600000000128500 in essere presso BANCA DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A. filiale di Massa-Stazione. Il bonifico, con causale **"LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] PROC N. 22/2023 - cauzione"**, dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, i sottoscritti Curatori non riscontrino l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile e l'offerente non sarà ammesso alla gara.

4.2) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dai Curatori della Liquidazione Giudiziale **"[REDACTED]"**, previa autorizzazione del Giudice Delegato, al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di cinque giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

## **5. Esame delle offerte**

5.1) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuate tramite il portale *www.garavirtuale.it*.

5.2) Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte ai sensi di legge da parte dei soggetti autorizzati solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

5.3) La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito *www.garavirtuale.it.*, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015.

5.4) In caso di **unica offerta ammissibile**: nell'ipotesi di presentazione di unica offerta



ammissibile, se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

**5.5) In caso di più offerte ammissibili:**

- in ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica sincrona tra gli offerenti con modalità sincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, anche in presenza di due o più offerte di identico importo;
- la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute;
- i rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione dei professionisti e di tutti gli offerenti;
- le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- l'aumento minimo del rilancio dovrà essere pari ad **€ 10.000,00**;
- la gara durerà fino a quando, trascorsi **tre minuti dall'ultima offerta valida più alta**, non ne segua un'altra di importo superiore. Decorso detto termine dall'ultima offerta valida più alta, il lotto verrà aggiudicato provvisoriamente all'ultimo maggiore offerente.

5.6) Nel caso in cui **non vi siano state offerte in aumento in fase di gara**, l'aggiudicazione provvisoria avverrà secondo i seguenti criteri: *a)* all'offerente che ha offerto il maggior prezzo; *b)* a parità di prezzo offerto, all'offerente che ha versato il maggior importo a titolo di cauzione; *c)* a parità di cauzione versata, all'offerente che ha offerto il minor termine per il versamento del saldo prezzo; *d)* a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

5.7) Alla conclusione della gara, i professionisti procederanno all'aggiudicazione stilando apposito verbale, il quale non avrà valore di contratto.

5.8) Nel caso in cui non vi siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito nell'avviso di vendita o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure qualora si verifichi una delle condizioni previste ai sensi dell'art. 572 c.p.c. o la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, i sottoscritti Curatori procederanno ad effettuare nuovi esperimenti di vendita secondo le direttive di cui alla sopra richiamata ordinanza e previa determinazione di un prezzo base d'asta di volta in volta inferiore del 25% a quello precedente.



5.9) In relazione alle modalità di partecipazione alla gara e di aggiudicazione, si precisa che:

a) anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore; b) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata ad entrambi gli indirizzi di posta elettronica ordinaria indicati dai sottoscritti Curatori nel presente avviso di vendita; c) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita; d) il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita e che le offerte successive alla prima presentate dal medesimo soggetto presentatore saranno dichiarate inammissibili e non ammesse alla gara; e) in caso di aggiudicazione sono sempre fatte salve le facoltà del Giudice Delegato di sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 217, comma 1, C.C.I.I.

#### **6) Saldo prezzo e spese di aggiudicazione**

6.1) Al termine della gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio chi ha presentato l'unica offerta ad un prezzo di acquisto pari o superiore all'offerta minima nel presente avviso (aggiudicazione provvisoria all'unico offerente), ovvero, in caso di pluralità di offerte e di svolgimento della gara tra gli offerenti, all'offerente che ha fatto la migliore offerta valida entro il termine di durata della gara.

6.2) Per chi non dovesse risultare aggiudicatario la cauzione versata verrà restituita nei termini e con le modalità indicate all'art. 4.2 del presente avviso.

6.3) Terminato l'esperimento della vendita di cui al presente avviso, i Curatori ai sensi dell'art. 216, comma 9, del Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza, avviseranno dell'esito della vendita il Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori (se costituito) allegando sia la documentazione di cui sopra rimessa e il materiale attestante l'avvenuta esecuzione



della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet *www.tribunalemassa.it*, *www.asteannunci.it*, *www.asteavvisi.it* e *www.rivistaastegiudiziarie.it*.

6.4) Il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, oltre all'I.V.A. e agli oneri accessori (se dovuti) e le spese tutte incluse quelle dovute alla società Gruppo Edicom S.p.A. anche a titolo di eventuali diritti di asta e per ogni altra causale, nonché l'importo della commissione percentuale sul prezzo di aggiudicazione spettante alla società Gruppo Edicom S.p.A., dovrà essere effettuato (detratto di quanto già versato a titolo di cauzione) entro il termine (non soggetto a sospensione feriale) di 120 giorni dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura (Codice IBAN: IT91L0344013600000000128500) con "valuta" e "disponibilità" dell'intera somma di almeno due giorni anteriori alla data fissata per la stipula dell'atto notarile di trasferimento del complesso immobiliare-aziendale-produttivo messo in vendita di cui al presente avviso, ovvero tramite assegni circolari non trasferibili intestati a "**TRIB. ORD. DI MASSA PROC. 22/2023 R.G.**", ovvero tramite finanziamento/mutuo con garanzia sul bene oggetto della vendita dandone esplicita comunicazione nell'offerta di partecipazione all'incanto. In quest'ultimo caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato a "**TRIB. ORD. DI MASSA PROC. 22/2023 R.G.**" contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento.

6.5) Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro e/o IVA (se dovuta), ipotecarie nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, nonché ogni altra spesa, inclusi eventuali spese e/o diritti di asta.

Si precisa che il suddetto termine di pagamento (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione e che, in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore a 120 giorni, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

6.6) Qualora il soggetto l'aggiudicatario, intenda avvalersi della facoltà di corrispondere il prezzo di cessione dell'azienda mediante accollo di debiti ai sensi dell'art. 214, ultimo comma, C.C.I.I., detto accollo sarà consentito sino alla concorrenza massima del prezzo di aggiudicazione e nel limite massimo in cui detti debiti sono stati ammessi al passivo della liquidazione giudiziale e potrà essere esercitato a patto che l'accollo non alteri la graduazione delle cause legittime di prelazione e preveda l'espressa e incondizionata liberazione della



Liquidazione Giudiziale “██████████” da ogni vincolo di solidarietà e da qualsiasi responsabilità per i debiti oggetto di accollo.

Nel caso in cui l'accollo abbia ad oggetto il debito relativo al relativo al Trattamento di Fine Rapporto maturato e/o dovuto dalla ██████████, ovvero altri debiti dipendenti e/o ricollegabili per qualsivoglia titolo e/o causale ai rapporti di lavoro intercorsi con la ██████████ (inclusi quelli di natura previdenziale, assicurativa e/o contributiva), tale facoltà potrà essere esercitata dal soggetto aggiudicatario sino alla concorrenza massima del prezzo di aggiudicazione e nel limite massimo in cui detti debiti sono stati ammessi al passivo della liquidazione giudiziale, a condizione che siano cumulativamente soddisfatte le seguenti essenziali e tassative condizioni:

a) l'accollo non alteri la graduazione delle cause legittime di prelazione e preveda l'espressa e incondizionata liberazione della Liquidazione Giudiziale ██████████ da ogni vincolo di solidarietà e da qualsiasi responsabilità per i debiti di lavoro sopra indicati e da ogni altra obbligazione, rivendicazione, somma e/o pretesa dipendente e/o ricollegabile a qualunque titolo e/o causale ai rapporti di lavoro intercorsi con la ██████████ anche se non più esistenti alla data della stipula del contratto di compravendita di cui al successivo art. 7;

b) tutti i dipendenti i cui crediti siano oggetto di accollo (o i loro eredi e/o aventi causa) accettino di liberare la Liquidazione Giudiziale ██████████ da ogni obbligazione, rivendicazione, somma e/o pretesa dipendente e/o ricollegabile a qualsiasi titolo ai rapporti di lavoro subordinato intercorsi con la ██████████ mediante la sottoscrizione di appositi accordi ai sensi e nelle forme di cui agli artt. 2112, 2113 e 410 e segg. c.p.c. anteriormente alla data di stipula dell'atto notarile di compravendita di cui al successivo art. 7;

c) tutti i dipendenti beneficiari dell'accollo (o i loro eredi e/o aventi causa) dichiarino nei predetti accordi da stipularsi in sede protetta ai sensi dell'art. 2113 cod. civ. di rinunciare a chiedere il pagamento al Fondo di Garanzia costituito presso l'I.N.P.S. ai sensi della legge n. 297/1982 e s.m.i. del T.F.R. e/o dei crediti di lavoro maturati presso la ██████████, ovvero, nel caso avessero già richiesto detto pagamento, di rinunciare allo stesso obbligandosi a comunicarlo all'I.N.P.S. a mezzo raccomandata a.r. spedita entro 2 (due) giorni dalla data di sottoscrizione dei suddetti accordi;

d) il *soggetto* aggiudicatario – anteriormente alla stipula dell'atto di cessione del complesso aziendale oggetto del presente avviso di vendita – rinunci a surrogarsi nei diritti derivanti



dai predetti rapporti di lavoro nei confronti della Liquidazione Giudiziale “ [REDACTED] ” sia per il T.F.R. che tutti gli altri debiti di lavoro e/o contributivi, previdenziali o assistenziali oggetto di accollo.

Resta inteso che nel caso in cui, anche uno solo dei lavoratori interessati (o i loro eventuali eredi o aventi causa) non dovesse acconsentire alla liberazione della Liquidazione Giudiziale “ [REDACTED] ” e/o all'accettazione delle predette condizioni, non sarà consentito procedere al pagamento, neanche parziale, del prezzo di vendita mediante accollo in conto prezzo ai sensi dell'art. 214, ultimo comma, C.C.I.I.

Nel caso in cui il prezzo di vendita dovuto dal soggetto aggiudicatario dovesse essere inferiore all'ammontare dei debiti oggetto di accollo, l'accollo potrà avvenire sino alla concorrenza massima del suddetto prezzo e, in tale ipotesi, il Fallimento procederà alla restituzione della cauzione con le modalità e nella misura indicata all'art. 4.2 della presente ordinanza nei 10 (dieci) giorni successivi alla stipula dell'atto di compravendita di cui all'art. 7.

Qualora, invece, il prezzo di vendita dell'azienda fosse superiore all'ammontare dei debiti oggetto di accollo, l'aggiudicatario, detratta la cauzione e l'importo dell'accollo dei debiti anzidetti, dovrà versare il saldo del residuo prezzo contestualmente alla stipula dell'atto di cessione dell'azienda con le modalità e nei termini indicati nella presente ordinanza.

Resta fermo che, anche in caso di esercizio della facoltà di accollo prevista dall'art. 214, ultimo comma, C.C.I.I., l'aggiudicatario dovrà versare entro il termine di cui all'art. 6.4 l'ammontare delle imposte di registro e/o IVA (se dovuta), ipotecarie nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, nonché ogni altra spesa, onere, costo ed esborso, inclusi eventuali spese e/o diritti e/o commissioni di asta, inerenti e/o dipendenti dalla vendita di cui al presente avviso e/o alla stipulazione e/o registrazione, iscrizione, trascrizione, annotamento, pubblicazione e/o tassazione dell'atto notarile di compravendita di cui al successivo art. 7.

6.7) Nella vendita di cui al presente avviso troveranno applicazione gli artt. 214, 216 e 217 del Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza e, pertanto, il Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 217, comma 1, l. fall., potrà sospendere la vendita su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di ogni altro interessato qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o qualora entro 10 gg. dal deposito di cui all'art. 216, comma 9, l. fall., su istanza degli stessi soggetti, emerga che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello congruo.

## **7. Stipula atto di compravendita**



7.1) L'atto di compravendita verrà stipulato entro e oltre il termine (non soggetto a sospensione feriale) di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione a cura di Notaio con studio nella Provincia di Massa Carrara, scelto dall'aggiudicatario in accordo con la Curatela della Liquidazione Giudiziale "██████████".

7.2) Tutte le spese, le imposte, le tasse, gli oneri, gli onorari, i compensi inerenti e/o ricollegabili alla stipula e/o all'esecuzione e/o alla trascrizione e/o alla registrazione dell'atto notarile di trasferimento del complesso immobiliare-aziendale-produttivo oggetto del presente avviso e dei beni immobili, immateriali e mobili messi in vendita, così come in generale tutti i costi e/o i compensi derivanti o ricollegabili alla presente vendita, saranno a totale ed esclusivo carico del soggetto aggiudicatario e dovranno essere corrisposti e pagati da quest'ultimo al più tardi contestualmente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento.

7.3) Le spese di bollo e tutte le imposte, le tasse e le spese per l'eventuale cancellazione di iscrizioni e/o formalità pregiudizievoli di qualsiasi genere e specie sono a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere a totale sua cura e spesa ad ogni incombente e attività.

7.4) Nel caso in cui l'aggiudicatario non si presenti alla stipula entro il termine sopra indicato dell'atto notarile di cui all'art. 7.2 del presente avviso, la cauzione verrà acquisita dalla Liquidazione Giudiziale "██████████", fatto salvo e impregiudicato ogni diritto della predetta procedura concorsuale, ivi compreso quello avente ad oggetto il risarcimento del maggior danno.

7.5) In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa ai sensi dell'art. 587 c.p.c. In tal caso, i Curatori procederanno a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

7.6) I Curatori provvederanno ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 del D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

### **8. Regime fiscale della vendita**





La vendita è fuori dal campo di applicazione dell'Iva ai sensi dell'art. 2, comma 3, lettera b) del DPR 633/72 e ad imposta di registro nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico del soggetto aggiudicatario.

### **9. Condizioni Generali di Vendita**

La vendita avrà luogo alle seguenti condizioni generali di vendita:

9.1) la vendita del complesso immobiliare-aziendale-produttivo messo in vendita oggetto del presente avviso e dei beni immobili, immateriali e mobili che lo compongono ha luogo nel loro attuale stato di fatto e di diritto e così come descritti e individuati nel fascicolo unitario di stima del dott. Maurizio Tonini del 27.2.2024 e/o nelle sopra citate relazioni di stima dell'arch. Marco Bondielli del 29.1.2024 e dell'ing. Fabio Bernardini dell'11.2.2024, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oneri, censi, pesi, livelli, vincoli di qualsiasi genere e specie, nessuno escluso ed eccettuato, indicati nei documenti a disposizione su richiesta degli offerenti e/o risultanti da pubblici registri (ovvero accessibili presso la Pubblica Amministrazione) e con tutti i vincoli, le condizionalità, gli oneri, gli aggravii, i pesi, le servitù, le limitazioni d'uso, di godimento e/o di destinazione, compresi quelli di natura consortile e/o previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o dalla normativa nazionale e/o regionale (sia attuale che futura) e/o dagli strumenti di programmazione di qualsiasi genere e specie e/o dai Regolamenti adottati dagli Enti Locali e/o da ogni altro Ente e/o soggetto della Pubblica Amministrazione, anche se non eventualmente indicati nella relazione di stima in atti;

9.2) le informazioni fornite nel presente avviso hanno natura e fini puramente informativi essendo il tutto meglio descritto nel predetto fascicolo unitario di stima e nelle singole relazioni di stima a firma dei professionisti nominati dalla Curatela che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio;

9.3) gli interessati a partecipare alla vendita dovranno preventivamente costatare verificare personalmente ovvero per tramite di professionisti da loro incaricati e/o delegati, anche mediante accesso presso gli uffici pubblici, ovvero mediante consultazione dei Pubblici Registri: (i) la situazione di fatto e di diritto del complesso aziendale e dei beni immobili, immateriali e mobili messi in vendita anche con riguardo alla destinazione urbanistica dei beni messi in vendita e alla loro destinazione urbanistica e/o produttiva; (ii) la conformità catastale, edilizia e/o urbanistica dei beni immobili messi in vendita e la loro conformità alla normativa e alla vigente disciplina (sia locale che regionale e/o comunale o provinciale) in materia ambientale, igienico-sanitaria, geologica, antinfortunistica, idraulica, sismica, di



tutela dell'ambiente, di prevenzione dell'inquinamento di qualsiasi genere specie (quale, a titolo meramente esemplificativo, quello chimico, fisico, idrico, elettronico, acustico e/o elettromagnetico), di smaltimento di rifiuti e dei reflui, di tutela della sicurezza sui luoghi di lavoro, di tutela della salute dei lavoratori e dei terzi in genere, di tutela dell'ambiente, geologica, antinfortunistica, idraulica; (iii) la conformità dei beni mobili, degli impianti, dei macchinari, degli utensili, degli automezzi, dei semoventi, dei mezzi di trasporto, dei mezzi di movimentazione e di sollevamento, delle attrezzature, degli arredi, delle macchine d'ufficio, dei software, dei dispositivi di protezione e delle dotazioni in genere alla normativa e alla disciplina vigente (nazionale, comunitaria, regionale, comunale o provinciale) in materia ambientale, igienico-sanitaria, antinfortunistica, idraulica, sismica, di tutela dell'ambiente, di prevenzione dell'inquinamento di qualsiasi genere specie (quale, a titolo meramente esemplificativo, quello chimico, fisico, idrico, elettronico, acustico e/o elettromagnetico), di smaltimento di rifiuti e dei reflui, di risparmio energetico, di emissioni inquinanti, di tutela della sicurezza sui luoghi di lavoro, di tutela dell'ambiente e di tutela della salute dei lavoratori e dei terzi in genere;

9.4) gli interessati a partecipare alla vendita dovranno verificare di prendere visione e conoscenza, personalmente ovvero per tramite di professionisti da loro incaricati e/o delegati, anche mediante accesso presso gli uffici pubblici, ovvero mediante consultazione dei Pubblici Registri, tutto quanto sia utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, raccogliendo tutte le informazioni e i documenti necessari, cosicché le offerte presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo con esonero della Liquidazione Giudiziale "████████████████████" e dei suoi organi da ogni e qualsivoglia responsabilità al riguardo;

9.5) il complesso aziendale oggetto del presente avviso di vendita e i beni e/o gli *assets* che lo compongono vengono venduti e trasferiti al soggetto aggiudicatario, a corpo e non a misura e, pertanto, qualsivoglia differenza, anche di misura, non potrà dar luogo ad alcun diritto, azione, domanda, rivendicazione, pretesa, rimborso, risarcimento, ristoro, indennità o riduzione di prezzo nei confronti della Liquidazione Giudiziale "████████████████████" e/o dei suoi organi;

9.6) il complesso aziendale oggetto del presente avviso di vendita e i beni e/o gli *assets* che lo compongono vengono venduti e trasferiti al soggetto aggiudicatario come "*visti e piaciuti*" con rinuncia del soggetto aggiudicatario ad ogni eccezione, garanzia, diritto, azione e/o pretesa, ristoro, risarcimento, rimborso, indennizzo, riduzione di prezzo e/o rivendicazione



nei confronti della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] e/o dei suoi organi;

9.7) la cessione del complesso immobiliare-aziendale-produttivo oggetto del presente avviso di vendita e i beni che lo compongono, trattandosi di una vendita effettuata nell'ambito di una procedura concorsuale a seguito di procedura competitiva, deve considerarsi alla stregua di vendita coattiva e, pertanto, avviene:

9.7.1) senza alcuna garanzia per evizione, per vizi, difetti, manchevolezze, mancanze di qualità e/o per mancanza delle qualità promesse ovvero per quelle richieste per l'uso a cui sono (o possono) essere destinati i beni messi in vendita;

9.7.2) senza alcuna garanzia per vizi, difetti, difformità o mancanza di qualità *ex art. 2922 c.c.*, anche con riferimento (a titolo meramente esemplificativo): *(i)* alla disciplina di cui alla L. n. 47/85 e successive modifiche e/o al D.P.R. n. 380/2001; *(ii)* ai vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere; *(iii)* alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro, degli impianti e delle dotazioni ivi esistenti; *(iv)* alla regolarizzazione di difformità dei beni messi in vendita e/o all'adeguamento degli stessi alle prescrizioni di legge, ad atti della Pubblica Amministrazione e/o a regolamenti (regolarizzazioni e adeguamenti che saranno di esclusiva competenza del soggetto aggiudicatario e saranno eseguiti a sua totale ed esclusiva cura e spesa senza alcun diritto di rivalsa e/o di rimborso nei confronti della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] e/o dei suoi organi);

9.7.3) alcuna garanzia per vizi palesi ed occulti e senza alcuna garanzia di cui all'art 1669 c.c.;

9.7.4) In ragione e per effetto di quanto precede, la vendita e la cessione del complesso immobiliare-aziendale-produttivo di cui al presente avviso di vendita e dei singoli beni che lo compongono non potrà essere revocata per alcun motivo e il soggetto aggiudicatario, in uno con l'accettazione e la sottoscrizione del presente avviso di vendita, dichiara:

*a)* di rinunciare irrevocabilmente a qualsivoglia pretesa, riduzione di prezzo, rimborso, indennizzo e/o risarcimento, diritto, azione e/o domanda nei confronti della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] e/o dei suoi organi che per qualsivoglia titolo, ragione e/o causale sia o possa essere dipendente e/o ricollegabile allo stato e/o alla condizione di fatto e di diritto del complesso immobiliare-aziendale-produttivo oggetto del presente avviso di vendita e dei beni che lo compongono, ovvero a qualsiasi fatto, evento, circostanza, onere, diritto, peso, vincolo, atto e/o provvedimento, anche se ad oggi ignoti e/o sopravvenuti, che possa (possano) incidere sul valore del lotto oggetto del presente avviso di vendita e/o dei singoli beni che lo compongono (e/o sulle loro



pertinenze, accessori e dotazioni), ovvero sul libero o pieno godimento, utilizzo e/o uso, sia attuale che futuro, dei beni oggetto del predetto avviso di vendita e/o di alcuni di essi;

b) di rinunciare irrevocabilmente a qualsivoglia pretesa, riduzione di prezzo, rimborso, indennizzo e/o risarcimento, diritto, azione e/o domanda nei confronti della Liquidazione Giudiziale [REDACTED]

[REDACTED] e/o dei suoi organi in caso di evizione (anche parziale), ovvero per ogni e qualsivoglia (anche occulto) vizio, difetto, difformità, mancanza di qualità o di idoneità all'uso (attuale o futuro) dei beni oggetto del presente avviso di vendita (e sulle loro pertinenze, accessori, impianti e/o dotazioni), ovvero a causa della presenza su di essi (o su parte di essi) di oneri, pesi, livelli, formalità pregiudizievoli, mancanza di conformità, abusi, irregolarità, difetti di fabbricazione e/o di costruzione, mancanza e/o insufficienza di manutenzione, difformità, limitazioni di godimento e di utilizzo, vincoli di qualsiasi genere e specie (ivi compresi, a mero titolo esemplificativo, quelli urbanistici e/o ambientali);

c) di accettare che i vizi, i difetti, le manchevolezze, le mancanze di qualità, i rischi, gli oneri, i pesi, i livelli, le limitazioni di godimento, di utilizzo, i vincoli e, più in generale, tutti gli eventi, le circostanze e gli accadimenti di qualsiasi che per qualsiasi causa o ragione possono incidere sulla disponibilità, sul godimento, sulla destinazione e/o sull'utilizzo e/o sull'impiego del complesso immobiliare-aziendale-produttivo messo in vendita e/o dei beni che lo compongono, non potranno dar luogo ad alcuna pretesa, diritto, azione, domanda, risarcimento, indennità, rimborso, ristoro o riduzione del prezzo nei confronti della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] e/o dei suoi organi essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni oggetto di vendita;

d) di rinunciare, in uno con la formulazione dell'offerta e per effetto della sua stessa presentazione, a far valere in futuro nei confronti della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] e/o dei suoi organi a qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, domanda, diritto azione, rivendicazione, rimborso, ristoro, contestazione, indennizzo, riduzione di prezzo e/o risarcimento che sia (o possa) essere ricollegabile alla consistenza, alla destinazione d'uso degli stessi e/o all'identità, alla condizione giuridica del complesso immobiliare-aziendale oggetto del presente avviso di vendita e/o dei singoli beni che lo compongono, ovvero alla conformità urbanistica, catastale e/o edilizia dei beni immobili di cui al presente avviso di vendita, ovvero alla condizione geologica-ambientale degli stessi anche con riguardo all'eventuale presenza di sostanze inquinanti e agli interventi di bonifica, di sanatoria e/o di regolarizzazione amministrativa di qualsiasi genere e specie che fossero richiesti dalla P.A. o che si rendessero necessari per l'utilizzo da parte dell'aggiudicatario (o dei suoi aventi causa) dei suddetti immobili e/o di tutti gli altri beni messi in vendita oggetto



del presente avviso di vendita. La Liquidazione Giudiziale [REDACTED] è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanze di qualità, difformità oneri, vincoli, pesi, servitù, censi, livelli, irregolarità di qualunque genere e specie (anche se occulti, ovvero per qualsiasi motivo non considerati e non evidenziati nel fascicolo unitario di stima redatto dal dott. Maurizio Tonini del 27.2.2024 e nelle allegate relazioni di stima dell'arch. Marco Bondielli e dell'ing. Fabio Bernardini) insistenti sul complesso immobiliare-aziendale-produttivo messo in vendita e/o sui singoli dei beni venduti oggetto del presente avviso di vendita, non daranno e/o non potranno dar luogo ad alcun diritto, azione, domanda, rivendicazione, rimborso, pretesa, indennizzo, risarcimento, riduzione di prezzo nei confronti della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] e/o dei suoi organi né potranno costituire causa di risoluzione della vendita e/o della cessione dei beni oggetto del presente avviso di vendita. Tutte le suddette esclusioni di garanzia e rinunce da parte del soggetto aggiudicatario dovranno essere oggetto di apposita clausola contrattuale da inserirsi nell'atto traslativo successivo all'aggiudicazione;

9.7.5) tutti i costi, gli oneri, le spese di qualsiasi genere inerenti al complesso immobiliare-aziendale-produttivo messo in vendita e/o ai singoli beni che lo compongono e/o al loro utilizzo, uso e godimento e/o impiego produttivo, ivi compresi, ad esempio, quelli di natura ambientale, urbanistica e di bonifica del suolo, del sottosuolo e/o della falda, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento e/o messa a norma del suddetto complesso immobiliare-aziendale-produttivo (e delle relative pertinenze, dotazioni e accessori) e/o dei singoli beni posti in vendita alla normativa vigente o sopravvenuta in materia di prevenzione degli infortuni, di tutela ecologica e ambientale, di ripristino ambientale, di trattamento e smaltimento dei rifiuti e/o di sostanze inquinanti e/o pericolose e, più in generale, ad ogni altra normativa vigente o sopravvenuta, saranno a totale carico del soggetto aggiudicatario (o degli aggiudicatari) con totale e completo esonero della Liquidazione Giudiziale della [REDACTED] e dei suoi organi da qualsiasi responsabilità e non potranno dar luogo ad alcun onere, passività e/o esborso a carico della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] e/o dei suoi organi, ovvero a diritti, domande, azioni, rimborsi, ristori, rimborsi, restituzioni, risarcimenti, indennità, rivendicazioni o riduzioni di prezzo nei confronti della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] (o dei suoi organi), essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;



9.7.6) la vendita avviene senza che la procedura assuma alcuna garanzia in ordine alla consistenza sia qualitativa che quantitativa del complesso immobiliare-aziendale oggetto del presente avviso di vendita e/o dei beni immobili, mobili e immateriali messi in vendita e/o alla loro conformità catastale, edilizia, urbanistica e/o alla normativa attuale o futura in materia ambientale, igienico-sanitaria e di prevenzione degli infortuni e/o delle malattie professionali e, di conseguenza, restano a rischio e pericolo dell'acquirente tutti i gli inerenti rischi così come le eventuali sopravvenienze passive e/o minusvalenze e/o differenze di valore che dovessero verificarsi tra la data in cui viene formulata la proposta e quella in cui verrà formalizzata la cessione

9.7.7) l'aggiudicatario dovrà impegnarsi ad espletare a sua totale cura e spesa e sotto la propria esclusiva responsabilità qualsivoglia accertamento, verifica, ispezione, ricerca, procedura, anche presso la Pubblica Amministrazione e tutti gli Enti preposti, al fine di verificare la consistenza, la qualità, il valore, la condizione fattuale e giuridica, la destinazione, i vincoli, la conformità e/o le difformità di qualsiasi specie e genere presenti sul complesso immobiliare-aziendale messo in vendita e/o sui singoli beni che lo compongono, nonché per verificarne la loro idoneità all'uso a cui intende destinarli l'acquirente e/o i suoi aventi causa, provvedendo a sua totale cura e spesa ad ogni intervento, attività, sanatoria, adeguamento e regolarizzazione che si rendesse necessario senza alcun diritto di rivalsa e/o di rimborso nei confronti della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] e/o dei suoi organi, fermo restando che la cessione effettuata in esito al presente avviso di vendita si intenderà perfezionata, valida, definitiva ed efficace ad ogni effetto di legge a prescindere dall'esito delle verifiche, degli accertamenti, delle ispezioni, delle procedure, degli adeguamenti, delle sanatorie e delle regolarizzazioni che saranno effettuate dall'offerente e/o dall'aggiudicatario;

9.7.8) l'aggiudicatario/acquirente non avrà diritto ad alcun ristoro, indennizzo, pretesa, risarcimento e/o rivendicazione nei confronti della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] [REDACTED] e/o dei suoi organi per ogni e qualsivoglia titolo, ragione e/causale dipendente e/o ricollegabile alla vendita competitiva di cui al presente avviso e gli offerenti, in uno con la formulazione dell'offerta di partecipazione all'asta e per effetto della sua presentazione, rinunciando a far valere in futuro nei confronti della predetta Liquidazione Giudiziale qualsiasi eccezione, diritto, pretesa, richiesta, domanda, azione, rivendicazione, rimborso, ristoro, contestazione e/o risarcimento inerente e/o ricollegabile per qualsiasi titolo, ragione e/o causale alla vendita di cui al presente avviso;



9.7.9) all'asta potrà partecipare chiunque vi abbia interesse purché maggiorenne e capace giuridicamente di agire, eccetto il soggetto in concordato (o suoi aventi causa) o a cui è fatto divieto ai sensi di legge (anche per interposta persona);

9.7.10) il soggetto che parteciperà all'asta accetta automaticamente tutte le condizioni della presente autorizzazione alla vendita;

9.7.11) con la partecipazione all'asta l'aggiudicatario rinuncia ad avanzare richieste di risarcimento danni, rimborso, riduzione di prezzo, di indennizzo e simili, a qualsiasi titolo e per qualsivoglia motivazione: pertanto, in tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita, salvo il caso in cui ciò dipenda da colpa e responsabilità imputabile all'aggiudicatario stesso (ad esempio perché omette di versare il saldo prezzo), all'aggiudicatario spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, detratti gli eventuali compensi spettanti al commissionario e gli oneri e i costi connessi alla procedura di vendita;

9.7.12) l'Autorità Giudiziaria si riserva di sospendere la vendita in qualsiasi momento e a suo insindacabile giudizio senza dover fornire alcuna giustificazione; gli organi delle Liquidazioni Giudiziali si riservano a loro insindacabile giudizio, senza obbligo di motivazione, di sospendere o di interrompere l'asta telematica;

9.7.13) le attività finalizzate alla cessione del bene oggetto del presente avviso sono coperte dal reciproco dovere di segretezza fatto salvo per quanto attiene agli adempimenti in materia di pubblicità e/o di comunicazione a terzi previsti dal presente avviso e/o ai sensi di legge;

9.7.14) il presente avviso non costituisce offerta al pubblico *ex art. 1336 cod. civ.*, né sollecitazione del pubblico risparmio. Inoltre, il presente avviso non comporta per la Liquidazione Giudiziale [REDACTED] e/o per i suoi organi alcun obbligo di impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento del completamento della procedura di vendita e per questi ultimi non dà diritto a qualsivoglia rimborso, risarcimento, riduzione di prezzo, indennizzo o prestazione a loro favore;

9.7.15) qualora una o più clausole del presente avviso siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge;

9.7.16) la Liquidazione Giudiziale [REDACTED] e/o i loro organi non prestano alcuna garanzia per l'evizione e non assumono alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni e/o mancanze della relazione di stima del complesso immobiliare-aziendale oggetto del presente avviso di vendita e/o dei singoli beni che lo compongono,



intendendosi la Liquidazione Giudiziale [REDACTED] e/o i loro organi sono liberati ed esentati da ogni responsabilità per effetto della presentazione dell'offerta di partecipazione alla gara;

9.7.17) tutte le spese necessarie o opportune per l'effettuazione di ogni verifica in merito alle condizioni di fatto e di diritto e/o alla sussistenza, alla consistenza, al valore dei beni messi in vendita e dei diritti ad esso inerenti saranno ad esclusivo carico, spese e responsabilità dell'offerente/acquirente;

9.7.18) gli offerenti in uno con la presentazione dell'offerta e per effetto della stessa prestano il consenso al trattamento dei dati personali e autorizzano la Liquidazione Giudiziale [REDACTED], i suoi organi ed il GRUPPO EDICOM S.p.A. alla conservazione e al trattamento dei dati personali ai fini dell'esperimento della presente vendita ai sensi del Regolamento UE 2016/679 e del D.Lgs. n. 196/2003.

#### **10. Avvisi e avvertenze**

Si avvisa altresì:

- che le richieste di maggiori notizie ed informazioni, potranno essere assunte rivolgendosi, previo preavviso telefonico, presso lo Studio dei Curatori: **Avv. DAVIDE CAGETTI**, con studio in Massa (MS), viale Marina Vecchia n. 4, mail: *davide.cagetti@tiscali.it* - p.e.c: *avv.davidecagetti@pec.it*; **Dott. ATTILIO MEMCHINELLI**, con studio in Carrara (MS), via Firenze n. 36-bis, tel. 0585/70772, e-mail: *a.menchinelli@sofat.it* – p.e.c.: *attiliomenchinelli@legalmail.it*;
- gli interessati all'acquisto possono visionare i beni posti in vendita contattando i sottoscritti Curatori;
- che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano primo cancelleria esecuzioni immobiliari del Palazzo di Giustizia sito in Massa Piazza De Gasperi n. 1 è attivo **SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA TECNICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE "GRUPPO EDICOM SRL"**, operativo dalle ore 15 alle ore 17 dei giorni di martedì e giovedì e dalle ore 8.00 alle ore 12.00 del venerdì, recapito: 0585 488132;
- la partecipazione alla vendita implica vale ed equivale ad ogni effetto di legge: (i) alla lettura integrale della sopra citato fascicolo unitario di stima redatto dal dott. Maurizio Tonini del 27.2.2024 e dei relativi allegati; (ii) all'accettazione incondizionata di quanto previsto nel presente avviso e nel regolamento di partecipazione e dei suoi allegati; (iii) all'accettazione integrale e incondizionata delle condizioni generali di vendita, delle rinunce,





delle manleve e degli esoneri di responsabilità in favore della Liquidazione Giudiziale [REDACTED]” e/o dei loro organi previste/i nel presente avviso di vendita; (iv) alla dispensa degli organi della procedura dal rilascio dei qualsivoglia certificazione e/o autorizzazione che sia o fosse necessaria per l’utilizzo del complesso immobiliare-aziendale-produttivo messo in vendita e/o dei singoli beni che lo compongono messi in vendita;

• che a norma degli artt. 214, comma 2 e 216, comma 5, C.C.I.I., dell’avviso di vendita dovrà essere data pubblica notizia, **almeno 30 giorni prima dell’udienza di vendita telematica** deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata “*Portale delle Vendite Pubbliche*”;
- pubblicazione sui siti internet: *www.asteannunci.it* e relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e-mail target) - *www.asteavvisi.it* - *www.rivistaastegiudiziarie.it* e relativa sezione Aste Giudiziarie del Tribunale di Massa *www.tribunalemassa.it*;
- free press “*Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa*”; free press “*Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia*”;
- redazione di scheda informativa su “*canale aste*” – web TV *www.canaleaste.it*;
- servizio “*Gestionale Aste*” con inserimento dell’avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati;
- servizio pubblicitario multilivello gestito dalla società GRUPPO EDICOM S.p.A. denominato “*PEC TARGET*” (che prevede l’invio di apposita p.e.c. massiva ai soggetti potenzialmente interessati in base a criteri di mercato: c.d. codici ATECO).

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si rinvia agli artt. 214-219 del Codice della Crisi di Impresa e dell’Insolvenza e al D.M. n. 32/2015, nonché ad ogni altra norma di riferimento in quanto applicabile.

Si allegano al presente avviso: 1) relazione unitaria di stima dott. Maurizio Tonini del 27.2.2024 e relativi allegati; 2) ordinanza di autorizzazione alla vendita Giudice Delegato del 11.3.2024, 3) contratto di locazione finanziaria n. SS 372240, stipulato con [REDACTED] in data 9.10.2017; 4) ordinanza Giudice Delegato del 26.2.2024.

Massa, 4 marzo 2024.

#### I CURATORI

Avv. Davide Cagetti

Dott. Attilio Menchinelli

 CAGETTI  
DAVIDE  
11.03.2024  
15:48:03  
GMT+00:00

33

Firmato digitalmente da:  
MENCHINELLI ATTILIO  
Data: 04/03/2024 17:38:06