



TRIBUNALE DI MASSA

Ufficio Procedure Concorsuali

CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED]

N. 3/2018

GIUDICE DELEGATO: dott. Alessandro Pellegri

COMMISSARI GIUDIZIALI: avv. Giannino Bettazzi; Rag. Massimo Bellavigna; dott.
Roberto Serafini

LIQUIDATORI GIUDIZIALI: avv. Davide Cagetti; dott. Paolo Del Fiandra

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA TELEMATICA

I sottoscritti liquidatori giudiziali della procedura in epigrafe **Dott. Paolo Del Fiandra**, con studio in Massa (MS) via Massa Avenza 223, tel. 0585/43273, mail: paolo.delfiandra@studiobascherini.com – p.e.c.: delfiandrapaolo@pec.it e **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,

premessi che

- i sottoscritti Liquidatori Giudiziali intendono procedere alla vendita del compendio immobiliare di proprietà della società [REDACTED] sito in Carrara, loc. Nazzano, via Frassina, avente superficie catastale di circa mq. 124.850, in conformità ed esecuzione del concordato omologato dal Tribunale di Massa con provvedimento dell'11.2.2022;

visto

il provvedimento di autorizzazione del Giudice Delegato del 5.3.2024 con il quale il è stata autorizzata nella procedura in epigrafe la vendita all'incanto ai sensi degli artt. 106 e 182 l. fall.

AVVISANO

chiunque vi abbia interesse il giorno **29 NOVEMBRE 2024** alle 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. 106, 107 e 182 l. fall. e 529 e segg. c.p.c. in quanto applicabili, la vendita, in un **unico lotto**, del bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella relazione di stima in atti, così come di seguito individuato: *“Piena proprietà su vasto compendio immobiliare situato nel Comune di Carrara (MS),*



località Nazzano, Via Frassina/SS Aurelia, formato da un'area di circa mq 124.850, con sovrastanti fabbricati comprendenti: porzione di capannone prefabbricato destinato ad opificio (mappale 547 subalterno 1), fabbricato in disuso destinato a stazione di pompaggio acqua (mappale 470), n. 2 palazzine residenziali in pessimo stato manutentivo (mappale 282 e mappale 287) comprendenti rispettivamente 7 e 2 appartamenti. L'area è formata da 7 (sette) corpi edilizi così come identificati e descritti nella relazione di stima in atti del Geom Massimo Cristiano Radicchi in data 29.2.2024, così composti e formati:

- **CORPO A:** comprendente due palazzine a destinazione residenziale con ampio terreno annesso, formato da:

- Fabbricato formato da quattro appartamenti al piano terra con vani accessori al piano sottotetto, da tre appartamenti al piano primo con vani accessori al piano sottotetto, con annesso terreno pertinenziale, censito al catasto fabbricati foglio 84 mappale 282 subalterni: Sub. 8, zc 1, cat. A/2, cl 3, cons. vani 4,5, sup. cat. mq 86, rendita cat. € 464.81; Sub. 9, zc 1, cat. A/2, cl 3, cons. vani 4,5, sup. cat. mq 85, rendita cat. € 464.81; Sub. 10, zc 1, cat. A/2, cl 3, cons. vani 4,5, sup. cat. mq 85, rendita cat. € 464.81; Sub. 11, zc 1, cat. A/2, cl 3, cons. vani 4,5, sup. cat. mq 84, rendita cat. € 464.81; Sub. 12, zc 1, cat. A/2, cl 3, cons. vani 4,5, sup. cat. mq 85, rendita cat. € 464.81; Sub. 13, zc 1, cat. A/2, cl 3, cons. vani 5,5, sup. cat. mq 120, rendita cat. € 568.10; Sub. 14, zc 1, cat. A/2, cl 3, cons. vani 7,5, sup. cat. mq 150, rendita cat. € 774.69. Al catasto terreni il mappale 282 è classificato quale "ente urbano" di mq 1750;

- Fabbricato formato da un appartamento al piano terra ed un appartamento al piano primo, con annesso terreno pertinenziale comune, censito al catasto fabbricati foglio 84 mappale 287 subalterni: Sub. 3, zc 1, cat. A/2, cl 2, cons. vani 6, sup. cat. mq 136, rendita cat. € 526.79; Sub. 4, zc 1, cat. A/2, cl 2, cons. vani 5, sup. cat. mq 137, rendita cat. € 438.99. Al catasto terreni il mappale 287 è classificato quale "ente urbano" di mq 360

- Terreni adiacenti censiti al catasto terreni al foglio 84 mappali: Mapp. 269, qualità prato, cl 2, sup. mq 5.553, r. dom. € 27.24, r. agr. € 14.34; Mapp. 289, qualità prato, cl 2, sup. mq 357, r. dom. € 1.75, r. agr. € 0.92; Mapp. 310, qualità prato, cl 2, sup. mq 2.880, r. dom. € 14.13, r. agr. € 7.44; Mapp. 382, qualità semi. arb., cl 2, sup. mq 176, r. dom. € 1.91, r. agr. € 0.50. Al catasto terreni la superficie complessiva del lotto è di mq 11.076. A confine Strada Statale Aurelia, Strada comunale, mappali 506 e 547 di proprietà della società concordataria [REDACTED]. Il lotto per effetto del Piano Operativo Comunale (POC), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del



31/05/2022 ricade in parte in ambito P2 - piastre produttive specializzate, destinazione d'uso ammessa e1 (attività a carattere direzionale) e uffici privati ed in minima parte in zona urbanistica identificato dalla sigla PA. 6.1. Il terreno ricade in parte sotto vincolo SIN (Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99), in parte sotto vincolo SIR (Sito di bonifica di interesse regionale D.M. 29/10/2013) ed è sprovvisto del Certificato di Bonifica.

- **CORPO C1:** Porzione di capannone composto da parte di grande spazio libero utilizzato a deposito, corpo servizi/uffici formato da una sala riunioni, n. 5 uffici, un piccolo ripostiglio, disimpegno centrale, oltre a parte adibita a servizi comprendente disimpegno, spogliatoi, n. 3 docce e n. 3 wc distribuiti da corridoio centrale, wc destinato agli uffici ed altro wc che ha ingresso direttamente dall'interno del capannone, oltre a vasto piazzale annesso, censito al catasto fabbricati al Foglio 84 mappale 547 subalterno 1, zona censuaria 1, categoria D/1, rendita catastale € 31.900,00. L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. MS0025055 del 31/08/2021, mappale 547 sub 1. Al catasto terreni il mappale 547 è identificato quale "Ente Urbano" di mq 58.158 (parte di detta superficie, all'incirca mq 2305, è da scorporare in quanto superficie pertinente all'unità immobiliare contigua mappale 547 subalterno 2). Sono presenti abusi edilizi da sanare come descritti sulla relazione in atti.

Inoltre sono annesse al corpo C1 le seguenti porzioni di terreno:

-Porzioni di terreno adiacenti censite al catasto fabbricati al foglio 84 mappale 561 e mappale 562 (unità graffate a formare un'unica unità immobiliare), categoria "area urbana", consistenza mq 468; Al catasto terreni i beni sono classificati quali "Enti Urbani", il mappale 561 di mq 78 ed il mappale 562 di mq 390;

-Porzione di terreno adiacente censito al foglio 84 mappale 565; la particella al Catasto Terreni è classificata quale "ente urbano" di mq 51; al catasto fabbricati la particella non è censita.

A confine Strada Comunale, mappale 357, oltre ai mappale 547 sub 2, 637, 563, 269, 470 di proprietà della società concordataria [REDACTED], s.a.

Il lotto per effetto del Piano Operativo Comunale (POC), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 ricade in parte in ambito P2 D- piastre produttive specializzate, parte in zona urbanistica identificata dalla sigla PA. 6.1, in parte in fascia di rispetto della ferrovia ed in parte sede ferroviaria. Il terreno ricade in parte sotto vincolo SIN (Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99), in parte



sotto vincolo SIR (Sito di bonifica di interesse regionale D.M. 29/10/2013) ed è sprovvisto del Certificato di Bonifica ed è gravato da ipoteca volontaria per l'importo di € 10.000.000,00 iscritta il 12.5.2006, Reg. Part. n. 1145 in favore della Cassa di Risparmio di Lucca S.p.A. (ora Banco BPM S.p.A.);

- **CORPO D:** Fabbricato ex stazione di pompaggio, formato da grande vano e locali accessori al piano terra e da vani interrati di ridotta altezza, all'esterno cisterna sopraelevata, con annesso piazzale circostante, censito al catasto fabbricati al foglio 84 mappale 470, zc 1, cat. D/7, rendita cat. € 3.890,00. Al catasto terreni il bene è identificato quale "Ente Urbano" di mq 2.133. A confine Strada Comunale, mappale 357, oltre ai mappale 547 sub 1, di proprietà della società concordataria [REDACTED], s.a. Il lotto per effetto del Piano Operativo Comunale (POC), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 ricade in ambito P2 D classe di intervento 3. Il terreno ricade in parte sotto vincolo SIN (Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99), in parte sotto vincolo SIR (Sito di bonifica di interesse regionale D.M. 29/10/2013) ed è sprovvisto del Certificato di Bonifica.

- **CORPO E:** Porzione di terreno di mq 3.646, utilizzato in parte a parcheggio ed in parte destinato a giardino, formato da due mappali così censito al catasto fabbricati: Foglio 84 mappale 506, categoria "area urbana", consistenza mq 3.623; Foglio 84 mappale 522, categoria "area urbana", consistenza mq 61. Al catasto terreni il mappale 506 è censito quale area urbana di mq 3.585. Al catasto terreni il mappale 522 è censito quale area urbana di mq 61. A confine Strada Statale Aurelia, mappale 525 di proprietà di [REDACTED], mappali 505, 310 ed altri di proprietà [REDACTED], mappale 551 di proprietà [REDACTED], s.a.

Sul terreno gravano le seguenti servitù:

- Servitù di elettrodotto e servitù di passaggio a favore di "[REDACTED]" in forza di "Contratto costitutivo di servitù di elettrodotto per cabina elettrica e di passaggio" atto Notaio Rodolfo Vigliar del 24/11/2017 repertorio 84412, trascritto il 29/11/2017 al n. 6703;

- Servitù inamovibile di elettrodotto favore di [REDACTED] in forza di atto Notaio Rodolfo Vigliar del 18/09/2003 repertorio n. 62970, trascritto il 24/09/2003 ai n. 6603 e 6604 di particolare; Servitù di passo, a piedi, carrabile, ivi compreso il sottosuolo per l'attraversamento delle utenze, favore del mappale 503, 528, 532 e 535 di proprietà della società [REDACTED] L, in forza di atto Notaio Pasquale



Scrufari del 21/12/2001 repertorio 142768, trascritto il 19/01/2002 ai nn. 459 e 460 di particolare;

- Servitù di passo pedonale e carraio a favore di [REDACTED], [REDACTED] e di [REDACTED], quindi a favore dei beni immobili censiti in catasto al foglio 84 mappale 505 (successivamente variato nei mappali 548, 505 sub 1, 547, 565) e mappali 503, 528, 532 e 535 di proprietà della società [REDACTED], a seguito di atto Notaio Pasquale Scrufari del 09/08/1999 repertorio 122104, trascritto il 11/08/1999 al n. 4889 di particolare;

- Diritto di passaggio per uomini e mezzi a favore di [REDACTED] [REDACTED] A seguito dall'atto Vincenzo Ciri di Milano in data 15/11/1991 rep. 55.688, trascritto il 13/12/1991 al n. 7538 di particolare

Maggiori dettagli circa le servitù e vincoli di cui sopra si vedano le descrizioni delle stesse sulla perizia in atti e relativi allegati. Sulla striscia di terreno corrispondente al prolungamento della strada uso comune identificata dal mappale 504 e fino al collegamento con la Strada Statale Aurelia, si costituisce servitù di passo a piedi, con autoveicoli e per il passaggio delle utenze interrato a favore mappali 547 sub 2, 637, 548 e 505 sub 1. Il lotto per effetto del Piano Operativo Comunale (POC), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 ricade in parte in ambito P2 D e I (attività a carattere direzionale) classe di intervento 2 ed in parte in ambito P2 D- piastre produttive specializzate. Il terreno ricade sotto vincolo SIN (Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99) ed è sprovvisto del Certificato di Bonifica.

*- **CORPO F:** Porzione di terreno utilizzata quale strada di utilizzo comune, di complessivi mq 4.230, così censito al catasto fabbricati, foglio 84: - mappale 504, subalterno 1, categoria "area urbana", consistenza mq 3.899 ; - mappale 521, categoria "area urbana", consistenza mq 3;*

- mappale 524, categoria "area urbana", consistenza mq 328. Al catasto terreni il mappale 504 è classificato quale "ente Urbano di mq 3.899. Al catasto terreni il mappale 521 è classificato quale "ente Urbano di mq 3. Al catasto terreni il mappale 524 è classificato quale "ente urbano" di mq 328. A confine mappali 637, 504, 563, 537 di proprietà [REDACTED], s.a.

Sui terreni mappali 504 e 521 gravano le seguenti servitù:

- Servitù di elettrodotto e servitù di passaggio a favore di "[REDACTED]" in forza di "Contratto costitutivo di servitù di elettrodotto per cabina elettrica e di



passaggio” atto Notaio Rodolfo Vigliar del 24/11/2017 repertorio 84412, trascritto il 29/11/2017 al n. 6703

- Servitù di passo, a piedi, carrabile, ivi compreso il sottosuolo per l'attraversamento delle utenze, favore del mappale 503, 528, 532 e 535 di proprietà della società [REDACTED], in forza di atto Notaio Pasquale Scrufari del 21/12/2001 repertorio 142768, trascritto il 19/01/2002 ai nn. 459 e 460 di particolare

- Servitù di passo pedonale e carraio a favore di [REDACTED], [REDACTED] e di [REDACTED], quindi a favore dei beni immobili censiti in catasto al foglio 84 mappale 505 (successivamente variato nei mappali 548, 505 sub 1, 547, 565) e mappali 503, 528, 532 e 535 di proprietà della società [REDACTED] a seguito di atto Notaio Pasquale Scrufari del 09/08/1999 repertorio 122104, trascritto il 11/08/1999 al n. 4889 di particolare;

- Diritto di passaggio per uomini e mezzi a favore di [REDACTED] A seguito dall'atto Vincenzo Ciri di Milano in data 15/11/1991 rep. 55.688, trascritto il 13/12/1991 al n. 7538 di particolare

Maggiori dettagli circa le servitù e vincoli di cui sopra si vedano le descrizioni delle stesse sulla perizia in atti e relativi allegati.

Sulla striscia di terreno ad uso strada comune si costituisce servitù di passo a piedi, con autoveicoli e per il passaggio delle utenze interrato a favore dei mappali 547 subalterno 2, 637, 548, 505 subalterno 1.

Il lotto per effetto del Piano Operativo Comunale (POC) , approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 ricade in parte in ambito P2 D- piastre produttive specializzate ed in parte in ambito P2 D e1 (attività a carattere direzionale) classe di intervento 2.

Il terreno ricade in parte sotto vincolo SIN (Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99), in parte sotto vincolo SIR (Sito di bonifica di interesse regionale D.M. 29/10/2013) ed è sprovvisto del Certificato di Bonifica.

- **CORPO G:** Terreno libero edificabile di mq 19.072, a destinazione industriale/artigianale, in Comune di Carrara (MS), località Nazzano, censito al catasto fabbricati al foglio 84: - mappale 563, subalterno 1, cat. “area urbana”, consistenza mq 17.540; - mappale 563, subalterno 2, mappale 564, subalterno 2 (unità graffate a formare un'unica unità immobiliare), categoria “area urbana”, consistenza mq 1.532. Al catasto terreni il mappale 563 è censito quale “ente urbano” di mq 17.492, il mappale 564 è



censito quale “ente urbano” di mq 1.580, quindi i due mappali sono di una superficie complessiva di mq 19.072. Il terreno ha accesso dalla Strada Statale Aurelia per le costituite servitù di passo a piedi, con autoveicoli e per il passaggio delle utenze interrato che gravano su una porzione del mappale 506, e sulla strada di utilizzo comune mappali 504 e 521. Alcune porzioni di terreno sono gravate da diritto di passaggio per uomini e mezzi a favore di [REDACTED] a seguito dall’atto Vincenzo Ciri di Milano in data 15/11/1991 rep. 55.688, trascritto il 13/12/1991 al n. 7538 di particolare. Maggiori dettagli circa le servitù e vincoli di cui sopra si vedano le descrizioni delle stesse sulla perizia in atti e relativi allegati. A confine mappale 375 di proprietà di [REDACTED] [REDACTED], terreno mappale 331 di proprietà di [REDACTED] (Ex [REDACTED]), mappale 504 strada interna, mappali 547, 561, 565 e 524 di proprietà della società concordataria [REDACTED]. Il lotto per effetto del Piano Operativo Comunale (POC), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 ricade in parte in ambito P2 D- piastre produttive specializzate, in parte in fascia di rispetto della ferrovia ed in parte sede ferroviaria. Il terreno ricade sotto vincolo SIN (Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99), ed è sprovvisto del Certificato di Bonifica.

- **CORPO H:** Terreno libero edificabile di mq 26.486, come di seguito censito all’Ufficio del Territorio. Al catasto fabbricati al foglio 84: - mappale 534, categoria “area urbana”, consistenza mq 555; - mappale 540, categoria “area urbana”, consistenza mq 14.040; - mappale 537, subalterno 1, categoria “area urbana”, consistenza mq 2.321. Al catasto terreni il mappale 534 è classificato “ente urbano” di mq 555. Al catasto terreni il mappale 540 è classificato “ente urbano” di mq 14.040. Al catasto terreni il mappale 537 è classificato “ente urbano” di mq 2.321. Al catasto terreni foglio 84: - mappale 333, qualità prato, classe 3, superficie mq 200, reddito dom. € 0.46, reddito agrario € 0.26; - mappale 334, qualità prato, classe 3, superficie mq 481, reddito dominicale € 1.12, reddito agrario € 0.62; mappale 335, qualità prato, classe 3, superficie mq 520, reddito dominicale € 1.21, reddito agrario € 0.67; mappale 376, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie mq 175, reddito dominicale € 0.04, reddito agrario € 0.01; - mappale 377, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie mq 1.461, reddito dominicale € 0.30, reddito agrario € 0.08; - mappale 378, qualità prato, classe 3, superficie mq 112, reddito dominicale € 0.26, reddito agrario € 0.14; - mappale 380, qualità prato, classe 3, superficie mq 1.671, reddito dominicale € 3.88, reddito agrario € 2.16; - mappale 381, qualità prato, classe 3,



superficie mq 4.950, reddito dominicale € 11.50, reddito agrario € 6.39. Alcune porzioni di terreno sono gravate da diritto di passaggio per uomini e mezzi a favore di ██████████ a seguito dall'atto Vincenzo Ciri di Milano in data 15/11/1991 rep. 55.688, trascritto il 13/12/1991 al n. 7538 di particolare. Maggiori dettagli circa le servitù e vincoli di cui sopra si vedano le descrizioni delle stesse sulla perizia in atti e relativi allegati. Il terreno ha accesso dalla Strada Statale Aurelia per le costituite servitù di passo a piedi, con autoveicoli e per il passaggio delle utenze interrato che gravano su una porzione del mappale 506, e sulla strada di utilizzo comune mappali 504 e 521. A confine Strada Vicinale Stortino, mappale 354 di proprietà di ██████████, terreno mappale 331 di proprietà di ██████████, mappale 504 strada interna di proprietà ██████████, mappale 542, s.a. Il lotto per effetto del Piano Operativo Comunale (POC) , approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 ricade in parte in ambito P2 D- piastre produttive specializzate, in parte in fascia di rispetto della ferrovia ed in parte in sede stradale di progetto. Il terreno ricade sotto vincolo SIN (Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99), ed è sprovvisto del Certificato di Bonifica. Il terreno ricade sotto il vincolo SIR. Al centro del terreno è presente una ingente quantità di materiale di risulta a formare un cumulo di notevole altezza, oltre all'inquinamento da fanghi contenenti sostanze inquinanti rilevato nel sottosuolo (bacini di lagunaggio); per maggiori dettagli sull'argomento si rimanda alla relazione tecnica C.T.U. Ing. Giancarlo Fruttuoso ed Ing. Nicola Bellotti del dicembre 2020 depositata in atti. Riguardo ad altri vincoli di natura urbanistica si vedano le perizie in atti (da aversi qui per integralmente richiamate a formare parte integrante del presente avviso e da intendersi qui come trascritte) ed il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla relazione di stima in atti redatta dal Geom. Massimo Cristiano Radicchi in data 29.2.2024.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima in atti e suoi allegati redatta dal Geom. Massimo Cristiano Radicchi in data 18.12.2020 e nella relazione integrativa redatta dal medesimo Professionista in data 29.2.2024, alle quali si rimanda interamente e da aversi qui richiamate e trascritte ad ogni effetto di legge e delle quali gli offerenti dovranno prendere visione e dichiarare di aver preso visione e dare per integralmente conosciute e accettate in ogni loro parte all'atto della presentazione dell'offerta pena, in difetto, l'inammissibilità dell'offerta e la sua esclusione.



Si precisa altresì che tra i beni posti in vendita non sono compresi quelli che formano oggetto del contratto preliminare sottoscritto il 4.1.2018 indicati e descritti al paragrafo 2.3.5 (pag. 30) della relazione di stima del Geom. Massimo Cristiano Radicchi del 18.12.2020.

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 9.592.905,51 (novemilionicinquecentonotavantaduemilanovecentocinquevirgolacinquantuno)

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 7.194.679,21 (settemilionicentonovantaquattromilaseicentosettantanovevirgola ventuno);

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: EURO 10.000,00

Si precisa che:

a) i beni immobili oggetto del presente avviso sono e vengono messi in vendita secondo le Condizioni Generali di Vendita di cui all'art. 9 del presente avviso;

b) i beni immobili oggetto del lotto unico sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quelle indicate nella relazione di stima in atti e risultanti dai pubblici registri e, in particolare: in particolare: (i) ipoteca volontaria iscrizione del 29/05/2014 n. 427 di particolare, di € 2.000.000,00, a favore di [REDACTED], contro Società [REDACTED] (terzo datore di ipoteca), che grava sui beni immobili in Carrara censiti al catasto terreni al foglio 84 mappali 269, 289, 310, 333, 334, 335, 376, 377, 378, 380, 381, 382 ed al catasto fabbricati al foglio 84 mappali 563 sub 2 e 564 sub 2 (graffati), mappale 282 subalterni 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14, mappale 287 subalterni 3 e 4, mappali 540, 534, 537 sub 1, 563 sub 1; (ii) ipoteca volontaria iscrizione del 12/05/2006 n. 1145 di particolare, di € 10.000.000,00, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED], che grava sui beni immobili in Carrara censiti al catasto fabbricati al foglio 84 mappali 548, 505 sub 1, 547, 565. Con riguardo all'ipoteca volontaria di € 2.000.000,00 iscritta il 29.5.2014 al n. 427 di particolare contro Società [REDACTED] (quale terzo datore di ipoteca) in favore di [REDACTED], la società [REDACTED] si è fusa nella



██████████. con atto notaio Gaetano Raspini in data 23 novembre 2017 (repertorio n. 143.984; raccolta n. 21.594) e che: (i) ██████████, con contratto stipulato in data 3.12.2020 ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Testo Unico Bancario e degli artt. 1, 4 e 7.1 della Legge 130/1999 (Legge sulla cartolarizzazione), ha ceduto *pro soluto* in favore di ██████████ tutti i crediti pecuniari (per capitale, interessi anche di mora, accessori, spese e quant'altro eventualmente dovuto) e i rapporti vantati dalla cedente nei confronti di ██████████; (ii) ██████████., con contratto stipulato il 26 febbraio 2024 ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del T.U.B. e degli artt. 1 e 4 della Legge 130/1999 (Legge sulla cartolarizzazione), ha ceduto *pro soluto* in favore di ██████████ tutti i crediti pecuniari (per capitale, interessi anche di mora, accessori, spese e quant'altro eventualmente dovuto) e i rapporti cedutigli da ██████████., identificabili secondo i criteri indicati nel relativo avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 29 febbraio 2024 - Parte II n. 25 e successiva integrazione del 9 marzo 2024, Parte II n 29.

Si fa altresì presente che, in forza di contratto di cessione di crediti *pro-soluto* ai sensi dell'art. 58 del Testo Unico Bancario concluso in data 11.12.2020 (con efficacia dal 12.12.2020) la società ██████████. ha comunicato a ██████████ di aver acquistato da ██████████ i crediti e i rapporti giuridici della Cedente nei confronti di ██████████., come da avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Parte Seconda, n. 150 del 24.12.2020.

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 sopraccitate relazioni redatte dal Geom. Massimo Cristiano Radicchi, sarà cancellata ad esclusiva cura e spesa dell'aggiudicatario senza diritto ad alcun rimborso, risarcimento, indennità e riduzione di prezzo nei confronti della procedura concordataria, dei suoi organi e/o della ██████████ (o suoi aventi causa);

c) i beni immobili oggetto del lotto unico di vendita ricadono nel territorio del Comune di Carrara e sono quindi soggetto alle previsioni degli strumenti urbanistici, di programmazione territoriale e dei Regolamenti e provvedimenti adottati dal suddetto Ente Locale;

d) i beni immobili oggetto del lotto unico di vendita fanno parte dell'area "Ex Ferroleghè" e, pertanto:



(d.1) rientrano nel perimetro del Consorzio per la Zona Industriale Apuana istituito dal Decreto Legislativo del Capo Provvisorio dello Stato 3 aprile 1947 n. 372 e s.m.i. e sono pertanto soggetti ai conseguenti vincoli, oneri e prescrizioni previsti dalla normativa anche regolamentare di riferimento e dagli atti di qualsiasi genere e specie adottati dal predetto Ente consortile e/o dagli Enti competenti ai sensi di legge;

(d.2) rientrano nel perimetro del Sito di Interesse Nazionale di Massa Carrara istituito ai sensi della Legge n. 426/1998, inizialmente definito inizialmente con il D.M. del 21 dicembre 1999 e successivamente ripermetrato con D.M. 29 ottobre 2013 n. 312, pubblicato in in G.U. n. 274 del 22 novembre 2013. Il Sito di Interesse Nazionale di Massa Carrara è interessato dall'Accordo di Programma *“Per la prosecuzione degli interventi di bonifica del Sito di Interesse Nazionale (SIN) di Massa e Carrara e nelle aree ex SIN (di cui al D.M. 29 ottobre 2013), integrativo dell'Accordo di Programma per il completamento degli interventi di messa in sicurezza e bonifica delle aree comprese nel Sito di Interesse Nazionale di ‘Massa Carrara’”* del 14 marzo 2011”, sottoscritto in data 1 settembre 2016 tra MATTM, Ministero dello Sviluppo Economico, Regione Toscana, Provincia di Massa Carrara Comune di Massa, Comune di Carrara, Consorzio Zona Industriale Apuana, Camera di Commercio di Massa Carrara (integrativo dell'Accordo di Programma del 14 marzo 2011), nonché dal successivo Accordo di Programma *“Per la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza e bonifica del Sito di Interesse Nazionale di Massa e Carrara”*, sottoscritto in data 7 maggio 2018;

(d.3) sono stati oggetto di un primo intervento di bonifica come da progetto approvato con determinazione del Dirigente dell'Ufficio Settore Ambiente del Comune di Carrara n. 827 del 11/01/2000 in corso di aggiornamento e che detto aggiornamento comprende la predisposizione di singoli sub-progetti di bonifica da elaborare e presentare al MASE per singoli lotti, che si baseranno sui risultati delle indagini di caratterizzazione in fase di realizzazione in conformità al piano di caratterizzazione inoltrato in data 20.12.2023 e ai relativi allegati acquisiti al protocollo del M.A.S.E. rispettivamente ai nn. 209516, 209564 del 20.12.2023 e al n. 212129 del 27.12.2023;

(d.4) sono interessati e ricadono tra quelli oggetto del progetto di bonifica della falda acquifera (codice 45252000 – CIG AO4061D45F) redatto dalla società SOGESID S.p.A. di cui al bando di gara del 21.12.2023.

Si fa presente che, ad oggi, gli immobili facenti parte del lotto unico oggetto del presente avviso di vendita sono privi delle certificazioni ambientali di avvenuta bonifica (art. 242



D.Lgs. n. 152/2006) e che, pertanto, in conformità alla proposta di concordato preventivo omologata dal Tribunale di Massa con decreto dell'11.2.2022, sono e saranno a totale ed esclusivo carico e spesa del soggetto aggiudicatario tutti gli oneri, i costi e le spese occorrenti per:

(i) la redazione, il completamento, l'aggiornamento, la revisione e/o il rifacimento (totale o parziale) dei progetti di bonifica in fase di predisposizione da parte di ██████████ ████████ dei beni oggetto di vendita;

(ii) la bonifica dei beni oggetto di vendita, del suolo, del sottosuolo, della falda acquifera e dell'ambiente in genere;

(iii) la realizzazione delle opere e degli interventi di bonifica del suolo, del sottosuolo, della falda acquifera e dell'ambiente in genere che, in base alla normativa vigente o futura fossero necessarie (ovvero fossero richieste e/o prescritte) dal Ministero dell'Ambiente e della Transizione Ecologica (o da ogni altro Ente o autorità competente) ai fini del rilascio delle certificazioni di avvenuta bonifica e/o di restituzione agli usi legittimi dei beni immobili, dei terreni e/o delle aree oggetto del presente avviso di vendita, ovvero ai fini del rilascio da parte della Pubblica Amministrazione di ogni e qualsivoglia autorizzazione, licenza, permesso, nulla-osta, concessione e/o provvedimento necessario ai fini dell'utilizzo, godimento e/o trasformazione anche urbanistica e/o edilizia dei beni immobili anzidetti, ovvero per la modificazione della loro destinazione d'uso.

Conseguentemente, il soggetto aggiudicatario, in uno con la sottoscrizione e l'accettazione del presente avviso di vendita, dichiara e prende atto ad ogni effetto di legge di quanto precede e contestualmente rinuncia a qualsiasi diritto, azione, domanda e/o a qualsivoglia pretesa, rimborso, riduzione di prezzo, ristoro, indennizzo, rivendicazione e/o risarcimento nei confronti della procedura concordataria e/o dei suoi organi e/o della società ██████████ in caso di mancato o ritardato rilascio delle certificazioni di avvenuta bonifica (o di restituzione agli usi legittimi) relative ai beni oggetto del presente avviso di vendita, ovvero in caso di mancato (o ritardato) rilascio di ogni autorizzazione, permesso, licenza, nulla osta, concessione, assenso, atto o provvedimento che fosse necessario sia all'attualità che in futuro per l'utilizzo, il godimento e/o la trasformazione, anche in parte, dei fabbricati, delle aree e dei terreni oggetto del presente avviso di vendita, ovvero per il mutamento della loro destinazione d'uso;

e) 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 procedura concordataria e/o dei suoi organi e/o della società [REDACTED] (e/o dei suoi aventi causa) da ogni e qualsivoglia responsabilità;

f) tutti gli oneri fiscali e/o tributari derivanti dalla vendita, 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*
- **REFERENTI DELLA PROCEDURA:** Avv. Davide Cagetti (tel. 393.90.12.052); Dott. Paolo Del Fiandra (tel. 0585/43273).

DISPOSIZIONI GENERALI

1) Termine e modalità di presentazione delle offerte

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 28.11.2024 (**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.

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

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.

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*").



L'offerta, a pena 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 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 c.p.c.

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 PEC ordinaria, dovrà, quindi, munirsi di indirizzo PEC 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 c.p.c. 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 2, 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 *offertapvp.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 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 dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

b) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

c) il numero o altro dato identificativo del lotto;

d) l'indicazione del referente della procedura;

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 (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'incanto; 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'incanto;

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, 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); 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 minorenni o interdetto o inabilitato, 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, 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, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;



➤ alla consistenza, alla destinazione urbanistica e d'uso, nonché allo stato di vetustà, di manutenzione ed efficienza (anche energetica) del compendio immobiliare e/o dei singoli beni immobili e loro pertinenze, accessori e dotazioni messi in vendita;

➤ ad eventuali vincoli, oneri, gravami, iscrizioni, livelli, pesi, trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi natura, genere e specie, nessuna esclusa ed eccettuata, insistenti sul compendio immobiliare messo in vendita e/o sui singoli beni immobili e loro pertinenze, accessori e/o dotazioni messi in vendita;

➤ ai titoli di provenienza e di proprietà dei beni immobili messi in vendita e delle loro pertinenze, accessori, impianti e dotazioni;

➤ ai titoli edilizi e alla conformità/difformità edilizia e/o urbanistica dei beni immobili posti in vendita e alle difformità indicate nelle predette relazioni di stima del Geom. Massimo Cristiano Radicchi, ovvero ad ogni altra difformità edilizia, urbanistica e/o catastale anche se non indicata nelle predette relazioni di stima;

➤ alla conformità/difformità dei beni immobili oggetto del presente avviso di vendita e delle loro pertinenze, accessori, impianti e dotazioni alla normativa in materia urbanistica, ambientale, igienico-sanitaria, amministrativa, di tutela del territorio e del paesaggio, di tutela dell'ambiente, dell'atmosfera, delle 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;

➤ alla consistenza, allo stato d'uso, di conservazione e/o al funzionamento dei beni immobili oggetto del presente avviso di vendita e delle loro pertinenze, accessori, impianti e dotazioni;

➤ ad eventuali vincoli, oneri, gravami, iscrizioni, livelli, pesi, pignoramenti, trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi natura, genere e specie, nessuna esclusa ed eccettuata, insistenti sui beni immobili messi in vendita e/o sulle loro pertinenze, accessori, impianti e dotazioni;

➤ 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 dei difetti, delle difformità urbanistiche, edilizie, catastali, ambientali e di ogni altra e qualsivoglia tipologia e genere



insistenti e/o riguardanti i beni oggetto del presente avviso di vendita e/o le loro pertinenze, accessori, impianti e dotazioni;

➤ ai vincoli, agli oneri, alle limitazioni d'uso, alle prescrizioni, alla normativa statale e regionale, ai regolamenti comunali, agli strumenti di programmazione territoriale, agli accordi di programma e/o ai progetti aventi ad oggetto la bonifica dei beni immobili oggetto di vendita, del suolo, del sottosuolo e della falda acquifera;

➤ 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 opere e/o dei lavori di bonifica ambientale di beni oggetto di vendita, del suolo, del sottosuolo e della falda acquifera e dell'ambiente in generale; (ii) la predisposizione e presentazione dei progetti di bonifica e/o per la modifica, l'adattamento, la revisione (anche integrale) del progetto di bonifica predisposto da [REDACTED]; (iii) 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 presenti nel suolo, nel sottosuolo e/o nella falda acquifera del compendio immobiliare oggetto del presente avviso di vendita; (iv) 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 messi in vendita oggetto del presente avviso; (v) la messa a norma e/o la riparazione e/o il ripristino dei beni immobili che compongono il compendio immobiliare messo in vendita e le sue pertinenze, accessori, impianti e dotazioni; (vi) lo smaltimento ai sensi di legge dei beni vetusti e/o riparabili e/o non funzionanti e/o danneggiati che si trovano all'interno del compendio immobiliare oggetto del predetto avviso di vendita e/o delle sue pertinenze; (vii) la rimozione e la collocazione in deposito dei beni mobili, degli impianti e/o delle attrezzature di proprietà della [REDACTED] e/o di terzi presenti all'interno del compendio immobiliare oggetto del presente avviso di vendita, ovvero all'interno dei singoli beni immobili che lo compongono e/o nelle relative pertinenze;



➤ 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 ai beni immobili messi in 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 bene immobile messo in vendita da parte della [REDACTED] e/o delle società [REDACTED] e [REDACTED], ovvero da parte di altri enti e/o società, anche cessate, che siano (o siano state) partecipate, direttamente o indirettamente, da [REDACTED] e/o dalle società [REDACTED] e [REDACTED], ovvero dai soci e/o degli amministratori dai loro soci e/o amministratori; (iii) rinunciare a qualsiasi contestazione, eccezione, azione, domanda, pretesa, diritto, rivendicazione, risarcimento, riduzione di prezzo nei confronti di [REDACTED] e/o della procedura concorsuale e/o dei suoi organi 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 oggetto di vendita.

I documenti che precedono devono essere redatti ed allegati all'offerta in forma di documento informatico o di 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 “**CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED] REG. 3/2018 C.P.**”, CODICE IBAN: IT14C0344013600000047313045, in essere presso la BANCA DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA, filiale di Massa. Il bonifico, con causale “**CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED] REG. 3/2018 C.P - 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 Liquidatori Giudiziali 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 Liquidatori Giudiziali, previa autorizzazione degli organi della procedura concorsuale, 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:

- i Liquidatori Giudiziali procederanno anzitutto ad avviare la gara telematica tra gli offerenti con modalità sincrona;
- 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 abiliteranno 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 (Euro diecimilavirgolazerozero);
- 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 Liquidatori Giudiziali procederanno ad effettuare nuovi esperimenti di vendita secondo le direttive di cui alla sopra citata ordinanza del Giudice Delegato del 5.3.2024 e previa determinazione di un prezzo base d'asta di volta in volta inferiore del 20% 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 Liquidatori Giudiziali 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: (i) la facoltà dei Liquidatori Giudiziali di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, comma 4, l. fall.; (ii) la facoltà del Giudice Delegato di sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 108 l. fall.

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 Liquidatori Giudiziali ai sensi dell'art. 107, comma 5, l. fall., avviseranno dell'esito della vendita il Giudice Delegato e i Commissari Giudiziali 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 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 dell'1% 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 di 120 giorni dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura (Codice Iban: **IT14C0344013600000047313045**) con “*valuta*” e “*disponibilità*” dell’intera somma anteriori di almeno due giorni alla data fissata per la stipula dell’atto notarile di trasferimento del compendio immobiliare di cui al presente avviso, ovvero tramite assegni circolari non trasferibili intestati al “CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED] REG. 3/2018 C.P.”, 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 “CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED] REG. 3/2018 C.P.” 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 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 (ove applicabile alla vendita di cui al presente avviso) di corrispondere il prezzo di cessione dell’azienda mediante accollo di debiti ai sensi dell’art. 105, ultimo comma, l.f., detto accollo sarà consentito sino alla concorrenza massima del prezzo di aggiudicazione e nel limite massimo in cui detti debiti risultino dalla verifica dell’elenco nominativo dei creditori di cui all’art. 161 l. fall. effettuata dai Liquidatori Giudiziali 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 del Concordato Preventivo



██████████ 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 dal Concordato Preventivo ██████████ ██████████, 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 risultino dalla verifica del predetto elenco dei creditori ex art. 161 l. fall. effettuata dai Liquidatori Giudiziali, a condizione che siano cumulativamente e 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 del Concordato Preventivo ██████████ ██████████ 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 il Concordato Preventivo ██████████ ██████████ 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. 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 degli altri crediti 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) laddove i dipendenti beneficiari dell'accollo avessero già ricevuto il pagamento dal Fondo di Garanzia, l'aggiudicatario provveda a rifondere all'I.N.P.S. le somme corrisposte in qualità di gestore del Fondo di Garanzia e a procurare la liberazione del Concordato Preventivo [REDACTED] con rilascio a suo favore di apposito atto di quietanza liberatoria a saldo da parte dell'I.N.P.S. anteriormente alla stipula dell'atto notarile di compravendita cui all'art. 7;

e) 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 del Concordato Preventivo [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) e/o l'I.N.P.S. non dovessero acconsentire alla liberazione del Concordato Preventivo [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. 105, ultimo comma, l. fall.

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. 105, ultimo comma, 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 all'incanto di cui al presente avviso troveranno applicazione gli art. 107 l.fall., comma 4 e 108 l.f., comma 1, come richiamati dall'art. 182 l.f. e, pertanto: a) i Liquidatori Giudiziali potranno sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, comma 4, l. fall. ove pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto; b) il Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108 l. fall., potrà sospendere la vendita su istanza del soggetto in concordato, 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. 107, comma 5, l. fall., su istanza degli stessi soggetti, emerga che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto.

7) Stipula atto di compravendita

7.1) L'atto di compravendita verrà stipulato entro e non oltre il termine 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 i liquidatori giudiziali.

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 compendio immobiliare di cui al presente avviso, così come in generale tutti i costi e/o i compensi derivanti o ricollegabili alla presente vendita all'incanto, saranno a totale ed esclusivo carico dell'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 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 all'atto di trasferimento del terreno entro il termine sopra indicato, la cauzione verrà acquisita dalla procedura concordataria, fatto salvo e impregiudicato ogni diritto della procedura concordataria 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 Liquidatori Giudiziali 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 Liquidatori giudiziali 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 in esenzione Iva ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 4) del DPR 633/72 salva l'opzione da parte della società [REDACTED] per l'applicazione dell'I.V.A. e ad all'imposta di registro nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

9) Condizioni Generali di Vendita

La vendita avrà luogo alle seguenti **condizioni generali di vendita**:

9.1) la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, così come descritto nelle relazioni di stima richiamate nel presente avviso (ovvero nei documenti a disposizione su richiesta degli offerenti e/o risultanti da pubblici registri, ovvero accessibili presso la Pubblica Amministrazione), con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, vincoli, pesi, oneri, censi, livelli, servitù attive e passive e vincoli di qualsiasi genere e specie, nessuno escluso ed eccettuato, ivi compresi quelli di natura consortile e/o quelli 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 dal Consorzio Zona Industriale Apuana 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 nelle predette relazioni di stima a firma del professionista nominato dal Tribunale 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 degli immobili messi in vendita anche con riguardo 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 disciplina vigente (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;

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 procedura concordataria e dei suoi organi da ogni e qualsivoglia responsabilità al riguardo;

9.5) i beni che compongono il lotto unico (e i loro accessori, dipendenze, pertinenze e dotazioni) oggetto del presente avviso vengono venduti, come visti e piaciuti, a corpo e non a misura e, pertanto, qualsivoglia differenza, anche di misura, non potrà dar luogo ad alcun ristoro, pretesa, rivendicazione, diritto, azione, domanda, risarcimento, indennità o riduzione del prezzo nei confronti della procedura concordataria, dei suoi organi e/o della [REDACTED] (o loro aventi causa);

9.6) la vendita beni oggetto del presente avviso di vendita avviene come "visti e piaciuti" e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per evizione, vizi, difetti, manchevolezze, mancanza di qualità e/o per mancanza delle qualità promesse ovvero per quelle richieste per l'uso a cui i beni messi in vendita sono (o possono) essere destinati e, di conseguenza, la vendita dei beni facenti parte del lotto di cui al presente avviso di vendita avviene senza alcuna garanzia da parte della procedura concordataria e/o da parte di [REDACTED] per evizione, vizi, difetti, manchevolezze, mancanza di qualità, mancanza delle qualità promesse ovvero per quelle essenziali all'uso a cui sono (o possono)



essere destinati, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanze di qualità o difformità dei beni venduti oggetto del presente avviso di vendita, oneri, vincoli, pesi, servitù, censi, livelli, irregolarità o difformità di qualunque genere e specie, anche se occulti, per qualsiasi motivo non considerati e non evidenziati nelle predette relazioni di stima redatte dal Geom. Massimo Cristiano Radicchi, non daranno o potranno dar luogo ad alcun diritto, azione, domanda, rivendicazione, pretesa, indennizzo, risarcimento, riduzione di prezzo nei confronti della procedura concordataria, dei suoi organi e/o della [REDACTED] (e dei suoi aventi causa), né potranno costituire causa di risoluzione della vendita nei confronti della procedura concordataria, dei suoi organi e/o della [REDACTED];

9.7) tutti i costi, gli oneri, le spese di qualsiasi genere inerenti ai beni messi in vendita 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 dei beni posti in vendita e delle relative pertinenze, dotazioni e accessori 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 completo e totale esonero del Concordato Preventivo [REDACTED] e dei suoi organi da qualsiasi responsabilità e non potranno dar luogo ad alcun onere, passività e/o esborso a carico della procedura concordataria (o della società [REDACTED] e/o ai suoi aventi causa), ovvero a domande, azioni, rimborsi, ristori, rimborsi, restituzioni, risarcimenti, indennità, rivendicazioni o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

9.8) trattandosi di una vendita nell'ambito di una procedura concorsuale effettuata a seguito di procedura competitiva, essa si deve considerare alla stregua di vendita coattiva e, quindi, avviene senza:

a) alcuna garanzia per evizione;

b) alcuna garanzia per vizi, difetti, difformità o mancanza di qualità, ivi compresa quella 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 e/o adeguamenti alle prescrizioni di legge, ad atti della Pubblica Amministrazione e regolamenti (adeguamenti e regolarizzazioni che saranno a totale ed esclusivo carico e spesa dell'aggiudicatario senza diritto ad alcun diritto di rimborso o ristoro nei confronti della procedura concorsuale);

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

9.9) in ragione e per effetto di quanto precede, il soggetto aggiudicatario in uno con l'accettazione e la sottoscrizione del presente avviso di vendita, dichiara:

(i) di rinunciare irrevocabilmente a qualsivoglia pretesa, riduzione di prezzo, rimborso, indennizzo e/o risarcimento, diritto, azione e/o domanda nei confronti della procedura concordataria e/o dei suoi organi e della [REDACTED] 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 in cui si trovano i beni oggetto del presente avviso di vendita e/o 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 immobili oggetto del predetto avviso di e/o di alcuni di essi e/o delle loro pertinenze e/o accessori;

(ii) di rinunciare irrevocabilmente a qualsivoglia pretesa, riduzione di prezzo, rimborso, indennizzo e/o risarcimento, diritto, azione e/o domanda nei confronti della procedura concordataria e/o dei suoi organi e della [REDACTED] 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 per la presenza su di essi (o su parte di essi) di oneri, pesi, livelli, limitazioni di godimento e di utilizzo, vincoli di qualsiasi genere e specie (ivi compresi, a mero titolo esemplificativo, quelli urbanistici e/o ambientali);

(iii) di accettare che i vizi, i difetti, le manchevolezze, le mancanze di qualità, i rischi, gli eventi, gli oneri, i pesi, i livelli, le limitazioni di godimento, di utilizzo e i vincoli di qualunque specie e genere, anche se non menzionati nel presente avviso, non potranno dar luogo ad alcuna pretesa, diritto, azione, domanda, risarcimento, indennità, rimborso,



ristoro o riduzione del prezzo nei confronti della procedura concordataria e/o dei suoi organi e/o della società [REDACTED] (e suoi aventi causa), essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni oggetto di vendita. Tutte le suddette esclusioni di garanzia e rinunce da parte del soggetto aggiudicatario saranno oggetto di apposita clausola contrattuale da inserirsi nell'atto traslativo successivo all'aggiudicazione.

9.10) la vendita inoltre avverrà senza che la procedura concordataria e/o la [REDACTED] assuma alcuna garanzia in ordine alla consistenza sia qualitativa che quantitativa dei beni immobili messi in vendita e/o alla loro conformità catastale, edilizia, urbanistica e/o alla normativa attuale o futura in materia ambientale, urbanistica, edilizia, amministrativa, igienico-sanitaria, idraulica, antisismica, geologica di smaltimento e trattamento rifiuti e di materie e sostanze inquinanti e/o pericolose, di prevenzione degli infortuni e/o delle malattie professionali, di adeguamento statico e sismico degli immobili oggetto di vendita e delle loro pertinenze ed accessori, di adeguamento e/o messa a norma degli impianti e delle dotazioni degli immobili e delle loro pertinenze ed accessori. Di conseguenza, restano a totale carico del soggetto aggiudicatario tutti gli interventi e i lavori di qualsiasi natura e specie occorrenti per la messa norma o per la riparazione dei beni immobili messi in vendita e delle loro pertinenze, accessori, impianti e dotazioni, così come sono e restano a carico e pericolo dell'acquirente tutti i 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;

9.11) l'aggiudicatario rinuncia, in uno con la formulazione dell'offerta e per effetto della sua stessa presentazione, a far valere in futuro nei confronti della procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, domanda, azione, rivendicazione, rimborso, ristoro, contestazione e/o risarcimento in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, alla consistenza, alla destinazione d'uso, alla conformità urbanistica, catastale, edilizia dei beni di cui al presente avviso di vendita, ovvero alla condizione geologica-ambientale dei beni messi in vendita 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 si fossero richiesti dalla P.A. o che si rendessero necessari per l'utilizzo da parte dell'acquirente dei beni oggetto del presente avviso di vendita. La procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.



9.12) 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 nei beni messi in vendita, nonché per verificarne la sua idoneità all'uso a cui intende destinarlo l'acquirente e/o i suoi aventi causa provvedendo a sua totale cura e spesa ad ogni intervento, attività, sanatoria e regolarizzazione che si rendesse necessaria senza alcun diritto di rivalsa nei confronti di [REDACTED] e/o del Concordato Preventivo e/o degli organi della procedura, fermo restando che la cessione effettuata in esito all'incanto di cui 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, delle sanatorie e delle regolarizzazioni che saranno effettuate dall'offerente e/o dall'aggiudicatario;

9.13) l'aggiudicatario/acquirente non avrà diritto ad alcun ristoro, indennizzo, pretesa, risarcimento e/o rivendicazione nei confronti della procedura concordataria e/o dei suoi organi, ovvero nei confronti di [REDACTED] e gli offerenti, in uno con la formulazione dell'offerta di partecipazione all'incanto e per effetto della sua presentazione rinunciano a far valere in futuro nei confronti della procedura concordataria qualsiasi eccezione, 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;

9.14) 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);

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

9.16) con la partecipazione all'asta l'aggiudicatario rinuncia ad avanzare richieste di risarcimento danni, 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 oneri connessi alla



procedura di vendita;

9.17) l'Autorità Giudiziaria si riserva di sospendere la vendita ai sensi e nei casi previsti dagli artt. 107 e 108 l. fall.; gli organi della procedura – ferma restando la facoltà di cui all'art. 107, comma 4, l. fall. – si riservano a loro insindacabile giudizio, senza obbligo di motivazione, di sospendere o di interrompere l'asta telematica;

9.18) 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;

9.19) 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 procedura concorsuale e 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, indennizzo risarcimento o prestazione;

9.20) 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;

9.21) la procedura concordataria e/o i loro organi e/o la ██████████ non prestano alcuna garanzia per l'evizione e non assumono alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni e/o mancanze della perizia di stima dei beni oggetto del lotto messo all'incanto, intendendosi la procedura e i loro organi liberati da ogni responsabilità per effetto della presentazione dell'offerta di partecipazione alla gara;

9.22) 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 del bene messo in vendita e dei diritti ad esso inerenti saranno ad esclusivo carico, spese e responsabilità dell'offerente/acquirente;

9.23) 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 procedura concorsuale, i suoi organi ed Group Edicom S.p.A. alla conservazione e al trattamento dei dati personali ai fini dell'esperimento della presente vendita all'incanto ai sensi del Regolamento UE 2016/679 e del D.Lgs. n. 196/2003;



9.24) tenuto conto dell'introduzione degli obblighi informativi di cui alla normativa antiriciclaggio anche nell'ambito delle procedure esecutive e concorsuali, il soggetto aggiudicatario, se gli verrà richiesto, sarà tenuto a comunicare ai Liquidatori Giudiziali le informazioni ivi previste che saranno depositate nel fascicolo telematico di cancelleria e rimarranno a disposizione dell'autorità giudiziaria;

9) 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 liquidatori giudiziali: Dr. Paolo Del Fiandra, Via Massa Avenza n. 223, tel. 0585/43273, fax 0585/43950, email: paolo.delfiandra@studiobascherini.com, indirizzo p.e.c.: delfiandrapaolo@pec.it; Avv. Davide Cagetti, Viale Marina Vecchia n. 4/36, mail: davide.cagetti@tiscali.it, p.e.c.: avv.davidecagetti@pec.it, tel. 0585/43216, fax: 0585/43615;

- gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio posto in vendita contattando il sottoscritto curatore.

- 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 ed ha valore ed equivale ad ogni effetto di legge: (i) alla lettura integrale delle relazioni peritali e di stima del Geom. Massimo Cristiano Radicchi del 18.12.2020 e del 29.2.2024 e dei relativi allegati; (ii) all'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; (iii) alla dispensa degli organi della procedura dal rilascio dei qualsivoglia certificazione e/o autorizzazione che sia o fosse necessaria per l'utilizzo dei beni messi in vendita di cui al presente avviso;

- che a norma dell'art. 107 l. fall., 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*;
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto: quotidiano *"La Nazione edizione di Massa-Carrara"*, nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa;
- pubblicazione sul portale "QUIMMO" (*www.quimmo.it*) gestito dalla società Abilio S.p.A.;
- 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;
- i servizi pubblicitari multilivello gestiti dalla società Gruppo Edicom S.p.A. denominati *"INTERNATIONAL PACK"* (che assicura la pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti esteri e internazionali collegati al Gruppo Edicom S.p.A.) e *"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. 106-108 e 182 l. fall. e al D.M. n. 32/2015, nonché ad ogni altra norma di riferimento in quanto applicabile.

Si allegano al presente avviso: 1) ordinanza Giudice Delegato; 2) relazione Geom. Massimo Cristiano Radicchi del 18.12.2020; relazione Geom. Massimo Cristiano Radicchi del 29.2.2024.

Massa, 14 ottobre 2024.

I LIQUIDATORI GIUDIZIALI

DR. PAOLO DEL FIANDRA

AVV. DAVIDE CAGETTI