



TRIBUNALE DI MASSA

Ufficio Procedure Concorsuali

FALLIMENTO: [REDACTED] – N. 1/2022 R.F. - con sede legale in [REDACTED]

[REDACTED] - Codice fiscale e Partita Iva: [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dott. Giulio Lino Maria Giuntoli

CURATORI: Avv. Davide Cagetti - Dott. Attilio Bononi

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA A MEZZO COMMISSIONARIO

DI BENI IMMOBILI E MOBILI (COMPENDIO EX [REDACTED])

CON MODALITA' TELEMATICA A TEMPO

Terzo esperimento

I sottoscritti Curatori del fallimento in epigrafe **Avv. Davide Cagetti**, con studio in Massa (MS), Viale Marina Vecchia n. 4, mail: *davide.cagetti@tiscali.it* - p.e.c: *avv.davidecagetti@pec.it*, e **Dott. Attilio Bononi**, con studio in Carrara (MS) Viale G. Galilei, 32, tel. 335/6058205, mail: *attilio.bononi@gmail.com* – p.e.c.: *attilio.bononi@pec.commercialisti.it*;

PREMESSO CHE

- la società “[REDACTED]” (già [REDACTED]) risulta intestataria e detentrica del compendio immobiliare-aziendale (ex laboratorio di lavorazione del marmo) sito in Carrara (MS), Località [REDACTED], Via Martiri del Lavoro, composto – come meglio descritto nella “*Relazione Tecnica Estimativa*” redatta dall’Arch. Luca Martini in data 15.07.2024 (all. 1), che si allega al presente avviso e da aversi qui per integralmente richiamata e trascritta ad ogni effetto di legge – da fabbricati, terreni e beni mobili e, in particolare, da:

a) Fabbricati, avente una superficie complessiva commerciale di mq. 384, composti da capannone di tipo industriale con terreni pertinenziali, in stato di abbandono, già utilizzato a laboratorio per la lavorazione di prodotti lapidei, in Comune di Carrara, [REDACTED] Via Martiri del Lavoro, sviluppato su unico piano, formato (come meglio rappresentato nell’allegato 11 della predetta *Relazione Tecnica Estimativa*) da un

ambiente rettangolare voltato dove erano collocati i telai (porzione A), con adiacente verso est n. 2 vani motore (porzione B), magazzino, ex officina e ripostiglio (porzione C), verso ovest corpo in muratura con ambienti destinati a laboratorio con all'interno due magazzini e corpo servizi con 2 wc (porzioni D, E ed F), oltre a tettoia di forma trapezoidale realizzata in struttura precaria (porzione G), insistente su terreno di forma articolata che si sviluppa longitudinalmente lungo il torrente Carrione, attraversato o delimitato da fossi demaniali tuttora attivi e attualmente non direttamente accessibile, sia a piedi che con automezzi, dalla strada pubblica che si trova al di là del Torrente Carrione, avete una superficie commerciale complessiva di 384 mq;

b) da diverse porzioni di terreno su cui insiste il capannone e poste a contorno dello stesso di cui: **(i)** la porzione di terreno dove insiste il capannone e destinata a piazzale e deposito, è rappresentata dal mappale 265, versa in uno stato di completo abbandono con la presenza di rovi e piante di vario tipo nate spontaneamente (sullo stesso sono presenti altresì una gru a cavalletto, un impianto di decantazione ed altri macchinari che erano utilizzati per la lavorazione e movimentazione del marmo), avente una superficie commerciale di mq. 3880; **(ii)** gli appezzamenti di terreno situati verso nord rispetto al canale demaniale, mappali 248, 271, 275 310 e 311, sono di natura boschiva, formati da terrazzamenti naturali in forte pendenza verso valle, incolti con presenza di piante autoctone d'alto fusto e cespugliose, aventi una superficie commerciale complessiva di mq. 3881; **(iii)** il terreno di cui al mappale 333 è isolato, compreso tra la Strada Via dei Martiri del Lavoro ed il Torrente Carrione, pressoché pianeggiante, incolto con presenza di piante spontanee, avente una superficie commerciale di mq. 445"; il tutto censito all'Ufficio del Territorio al Catasto Fabbricati al foglio 34 mappale 265 subalterno n. 3, categoria D/1 rendita € 10.466,00 (al catasto fabbricati l'immobile è intestato al DEMANIO DELLO STATO (C.F. 06340981007) con sede in LIVORNO (LI) ed al H.Q. MARBLE AND GRANITE S.R.L. (C.F. 00678470451) con sede in CARRARA (MS) "ciascuno per i propri diritti" ed al catasto terreni al foglio 34: mappale 248, categoria Bosco ceduo, superficie Mq 1.552, r.d. € 0.72, r.a. € 0.24; mappale 271, categoria semin. arbor, superficie Mq 465, r.d. € 2.16, r.a. € 0.72; mappale 275, categoria Pascolo arbor., superficie Mq 870, r.d. € 0.22, r.a. € 0.36; mappale 310, categoria Pascolo cesp., superficie Mq 809, r.d. € 0.21, r.a. € 0.08; mappale 311, categoria Seminativo, superficie Mq 185, r.d. € 0.86, r.a. € 0.33; mappale 333, categoria Seminativo, superficie Mq 445, r.d. € 0.80, r.a. € 0.57; i mappali 310 e 311 risultano catastalmente intestati alla PARROCCHIA DI S GENESIO (CF 91002670452) Diritto del concedente e H.Q. MARBLE AND

GRANITE S.R.L. (CF 00678470451) sede in CARRARA (MS) Diritto di Enfiteusi per 1/1. Si precisa che il capannone, di cui al mappale 265, è stato in parte edificato su area di proprietà del DEMANIO DELLO STATO, così come descritto sulla sopra citata “*Relazione Tecnica Estimativa*” (dinnanzi, per brevità, “*Relazione di Stima*”) ed evidenziato con la colorazione azzurra sull’allegato n. 11 della medesima Relazione di Stima;

c) beni mobili (macchinari per la lavorazione del marmo, blocchi e lastre di marmo di provenienza locale, oltre a pancali di piastrelle di marmo) indicati alle pagine 29-30 della predetta Relazione di Stima e negli allegati nn. 21.a – 21.b – 21.c – 21.d – 21.e – 21.f – 21.g – 21.h della medesima Relazione.

- con delibera assembleare del 13.9.2011, redatto dal notaio Anna Maria Carozzi (rep. n. 42652), registrato in Massa il 21.9.2011 al n. 4926, serie 1T, la società H.Q. MARBLE AND GRANITE S.R.L., ha modificato la denominazione sociale in ██████████

- il suddetto compendio immobiliare-aziendale è pervenuto alla società ██████████ a seguito di: (i) atto di fusione a rogito notaio Anna Maria Carozzi del 25.11.2011 (rep. n. 42.820, raccolta n. 15248), non trascritto nei RR.II. in quanto non soggetto a trascrizione non essendo atto traslativo, ma operazione meramente evolutiva e modificativa degli enti societari, con il quale le società ██████████ S.R.L. e la società ██████████ (già ██████████ S.N.C.), si sono fuse mediante incorporazione della seconda società nella prima società (ii) atto di compravendita a rogito notaio Anna Maria Carozzi del 16.11.2017 (rep. n. 46218 – racc. n. 17711) con il quale il Fallimento “██████████” ha ceduto alla ██████████ la presella di terreno sita in Carrara, loc. Canalie, distinta al Catasto Terreni del Comune di Carrara al foglio n. 34, mappale n. 333, categoria seminativo, classe 4, are 4.45, r.d. euro 0,80 r.a., euro 0,57;

- il Fallimento in epigrafe intende procedere alla vendita competitiva in un unico lotto del suddetto compendio immobiliare e dei beni mobili presenti al suo interno come individuati nella predetta Relazione di Stima secondo le modalità, termini e condizioni di svolgimento di cui al presente avviso di vendita;

visto

- il programma di liquidazione approvato dal G.D. con i poteri sostitutivi dell’art. 41, comma 3, L.Fall., così come integrato con analogo provvedimento del G.D reso il 9.7.2025;

- il provvedimento del 6.7.2025 con il quale, in accoglimento dell’istanza di vendita depositata dai sottoscritti Curatori in data 17.5.2025, il Giudice Delegato dott. Alessandro Pellegrini, anche

facente funzione del Comitato dei Creditori ai sensi dell'art. 41, comma 3, L. Fall., ha autorizzato nella procedura in epigrafe la vendita tramite commissario Gruppo Edicom S.p.A. dei immobili e mobili di seguito elencati ai sensi ai sensi degli artt. 106 e 107 l. fall. e 529 e segg. c.p.c. in quanto applicabili, alle condizioni previste dal presente avviso di vendita

AVVISANO

chiunque vi abbia interesse che a decorrere **dal giorno 30 giugno 2026 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 02 luglio 2026 (con termine alle ore 12:00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica, a mezzo del commissionario Gruppo Edicom, accessibile dai siti *www.astemobili.it; www.garavirtuale.it e www.douaction.it* dei seguenti beni immobili e mobili alle condizioni appresso precisate e indicate:

LOTTO UNICO: *compendio immobiliare-aziendale composto da: "(i) Terreno con sovrastante capannone in stato di abbandono, già utilizzato a laboratorio per la lavorazione di prodotti lapidei, in Comune di Carrara località Canalie Vie Martiri del Lavoro, censito all'Ufficio del Territorio al catasto fabbricati al foglio 34 mappale 265 subalterno n. 3, categoria D/1 rendita € 10.466,00 (al catasto fabbricati l'immobile è intestato al DEMANIO DELLO STATO CF 06340981007 con sede in LIVORNO (LI) ed al H.Q. MARBLE AND GRANITE S.R.L. (CF 00678470451) con sede in CARRARA (MS) "ciascuno per i propri diritti") ed al catasto terreni al foglio 34: mappale 248, categoria Bosco ceduo, superficie Mq 1.552, r.d. € 0.72, r.a. € 0.24 mappale 271, categoria Semin. arbor, superficie Mq 465, r.d. € 2.16, r.a. € 0.72 mappale 275, categoria Pascolo arbor., superficie Mq 870, r.d. € 0.22, r.a. € 0.36 mappale 310, categoria Pascolo cesp., superficie Mq 809, r.d. € 0.21, r.a. € 0.08 mappale 311, categoria Seminativo, superficie Mq 185, r.d. € 0.86, r.a. € 0.33 mappale 333, categoria Seminativo, superficie Mq 445, r.d. € 0.80, r.a. € 0.57. I mappali 310 e 311 risultano catastalmente intestati alla PARROCCHIA DI S GENESIO (CF 91002670452) Diritto del concedente e H.Q. MARBLE AND GRANITE S.R.L. (CF 00678470451) sede in CARRARA (MS) Diritto di Enfiteusi per 1/1 Si precisa che il capannone, di cui al mappale 265, è stato in parte edificato su area di proprietà del DEMANIO DELLO STATO, così come descritto sulla perizia C.T.U. in atti e come evidenziato con la colorazione azzurra sull'allegato n. 11 parte integrante della perizia stessa; b) beni mobili (macchinari per la lavorazione del marmo, blocchi e lastre di marmo di provenienza locale, oltre a pancali di piastrelle di marmo) indicati alle pagine 29-30 della predetta Relazione di Stima e negli allegati nn. 21.a – 21.b – 21.c*

– 21.d – 21.e – 21.f – 21.g – 21.h della medesima Relazione di Stima”. Il tutto come meglio descritto nella Relazione di Stima redatta in data 15.7.2024 dall’Arch. Luca Martini e nei relativi allegati alle quali si rimanda interamente e da aversi qui per integralmente richiamate e trascritte ad ogni effetto di legge e della quale gli offerenti dovranno prendere visione e dichiarare di aver preso visione e date per integralmente conosciute e accettate all’atto della presentazione dell’offerta pena, in difetto, l’inammissibilità dell’offerta e la sua esclusione.

Si fa presente che, come meglio descritto al paragrafo 5 della sopra richiamata Relazione di Stima, all’interno del suddetto compendio immobiliare viene esercitato dalla società GUGLIELMO VENNAI S.p.A., con il prelievo avviene dai fossi demaniali tuttora attivi con l’ausilio di pompe e impianto di sollevamento collocati all’interno dei due piccoli vani situati a nord ed est del capannone già adibito a segheria in forza del decreto emesso dalla Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Settore Genio Civile Toscana Nord n. 12520 del 01.8.2018 (avente la durata di anni 10) e del contratto di locazione ad uso non abitativo della durata di anni 6 (sei), avente ad oggetto una porzione del terreno di cui al foglio n. 34, mappale n. 265 A, stipulato con la società ██████████ in data 1.6.2017 al canone di € 200,00 mensili, con durata dall’1.6.2017 al 31.5.2023, rinnovatosi automaticamente per analoga durata.

PREZZO BASE: € 95.230.39 (novantacinquemiladuecentotrentavirgolatrentanove);

OFFERTA MINIMA (pari all’85 % del prezzo base): € 80.945,83 (ottantamilanovecento-quarantacinquevirgolaottantatre);

RILANCI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI: € 5.000,00 (cinquemila virgola zerozero) per ogni rilancio.

Ai fini che precedono,

COMUNICANO CHE

1) tutti gli interessati a partecipare potranno partecipare telematicamente alla vendita per il tramite dei portali web www.astemobili.it; www.garavirtuale.it e www.douaction.it mediante la formulazione di offerta irrevocabile d’acquisto e versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara.

2) Il versamento della cauzione può essere (alternativamente) effettuato:

a) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862. Il bonifico dovrà contenere nella causale: **“RG n. 1/2022, Lotto unico Tribunale di Massa e la data dell’asta”**. L’accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del quinto giorno feriale antecedente a quello del termine della gara. In seguito, accedendo all’asta dal sito precedentemente indicato, tramite l’apposita funzione *“Fai un’offerta”*, sarà necessario procedere all’inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l’accredito, pena l’esclusione alla partecipazione alla gara; il mancato (o ritardato) accredito del bonifico comporterà la nullità e l’inefficacia dell’offerta ed essa non verrà pertanto presa in considerazione;

b) tramite la procedura guidata di autorizzazione al pagamento a mezzo di carta di credito.

3) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l’avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell’offerta **pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto** per ogni lotto da versarsi con le modalità di cui sopra.

4) Gli interessati a formulare validamente l’offerta irrevocabile di acquisto dovranno procedere alla registrazione gratuita su uno dei siti web www.astemobili.it; www.garavirtuale.it e www.doauction.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita mediante deposito di copia del presente avviso debitamente sottoscritto su ogni pagina pena, in difetto, l’inammissibilità delle offerte e l’esclusione dalla gara. Al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste.

5) Se l’offerente è una persona giuridica, essa dovrà registrarsi come tale nell’apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti.

6) Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, esso dovrà indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge al quale andrà cointestato il bene; di contro se l’offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all’aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell’art. 179 c.c.;

7) Se l'offerente è invece coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria;

8) Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura notarile riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere. Detta procura dovrà essere recapitata, prima della registrazione su uno dei portali web che precedono, all'indirizzo p.e.c. *commissionario.edicom@pec.it*, specificando **l'ID ASTA – R.G. 1/2022 – Tribunale di Massa, Lotto unico**. Farà fede, ai fini della regolarità, la data di consegna della P.E.C. In caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo p.e.c. *commissionario.edicom@pec.it* prima della registrazione, specificando **l'ID ASTA – R.G. 1/2022 – Tribunale di Massa, Lotto unico**; in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo p.e.c. *commissionario.edicom@pec.it* prima della registrazione, specificando **l'ID ASTA – R.G. 1/2022 – Tribunale di Massa, Lotto unico**; il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale e nello specifico per il mancato versamento del saldo prezzo, delle spese e dei compensi del Commissionario Gruppo Edicom S.p.A. entro i termini indicati nel presente avviso; in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche o "*per persona da nominare*".

9) Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse alle condizioni sopra stabilite e alle modalità di rilancio prescritte nell'ordinanza e/o nell'avviso di vendita dell'asta di riferimento. Il gestore del portale si riserva, pertanto, la possibilità di annullare l'offerta inefficace in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità e ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel presente avviso di vendita dell'asta.

10) In caso di offerta unica, essa è inammissibile se inferiore all'offerta minima (85% del prezzo base d'asta sopra indicato). In caso di gara conseguente alla presentazione di più offerte, il rilancio minimo non potrà essere inferiore a quello sopra indicato con riferimento a ciascun lotto. L'offerta è altresì inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita o laddove la prestasse in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto. Al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti e qualora allo scadere degli stessi non si palesasse nessuna altra offerta, il lotto verrà aggiudicato all'ultimo offerente; se, al contrario, in sede di extra-time, dovessero essere formulate offerte migliorative la gara verrà prolungata ogni volta di ulteriori tre minuti decorrenti dall'ultimo rilancio; la sequenza si ripeterà fino a quando allo scadere dei tre minuti nessuna altra offerta migliorativa dovesse palesarsi e il lotto verrà aggiudicato all'ultimo offerente. L'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità; in caso di unica offerta valida ed efficace verrà disposta l'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente.

11) Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara; il termine per il deposito delle offerte sarà indicato dal commissario direttamente nella scheda di gara.

12) All'esito della gara telematica il Commissario dovrà indicare nel verbale di aggiudicazione chi sia il soggetto aggiudicatario a cui andrà emessa la fattura di vendita e comunicherà alla p.e.c. dei Curatori (*avv.davidecagetti@pec.it; attiliomenchinelli@legalmail.it*), la relazione finale di gara contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme versate a titolo di cauzione); p.e.c./mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione).

Terminata la gara telematica e così individuato l'aggiudicatario provvisorio del lotto unico oggetto della presente vendita, il Commissario comunicherà ricevuta tale comunicazione. I

Curatori, ai sensi dell'art. 107, comma 5, L.Fall. daranno avviso al Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori e depositeranno presso la Cancelleria del Giudice Delegato la documentazione rimessa e il materiale attestante l'avvenuta esecuzione della pubblicità chiedendo di essere autorizzati a dare ulteriore corso alle operazioni di vendita, sempre che non venga disposta la sospensione della vendita ai sensi dell'art. 107, comma 4, L. Fall. in caso pervengano offerte irrevocabili d'acquisto per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto. In caso di asta deserta si procederà a nuovi esperimenti di vendita nel rispetto di quanto indicato nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita.

13) L'aggiudicazione provvisoria sarà considerata definitiva trascorsi 10 giorni dalla chiusura della gara. L'aggiudicazione definitiva sarà comunicata dai Curatori all'aggiudicatario tramite lettera di saldo prezzo. Le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata.

14) Entro **120 (centoventi)** giorni (non soggetti a sospensione feriale) dal ricevimento della lettera di saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (importo di aggiudicazione comprensivo dell'I.V.A. al netto della cauzione versata), delle spese di trasferimento (quest'ultime nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio), dei compensi di vendita spettanti al Commissionario (pari al 3% oltre Iva sul valore di aggiudicazione dei beni immobili e pari al 7% del valore di aggiudicazione dei beni mobili, oltre IVA, con un minimo di € 150,00). 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. Le spese di trasferimento saranno comunicate dai Curatori all'aggiudicatario a mezzo p.e.c. e dovranno essere versate entro il termine sopra indicato.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento dovrà essere effettuato a mezzo due distinti bonifici sul conto corrente intestato al Fallimento [REDACTED] (IBAN: IT82A034401360000047313035 presso il BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A. filiale di Massa-Stazione), indicando le rispettive causali: ***“saldo prezzo vendita procedura R.G. n. 1/2022***

– **Tribunale di Massa lotto unico**” e “**spese di trasferimento vendita procedura R.G. n. 1/2022**

– **Tribunale di Massa lotto unico**”, con “*valuta*” e “*disponibilità*” delle somme bonificate anteriori di almeno due giorni alla data fissata per la stipula dell’atto notarile di trasferimento.

In caso di finanziamento/mutuo con garanzia sul bene oggetto della vendita (di cui l’offerente dovrà darne esplicita comunicazione nell’offerta di partecipazione all’incanto), il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento sarà effettuato direttamente dall’istituto di credito mutuante mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato al “FALLIMENTO ██████████ R.F. 1/2022” contestualmente alla stipula dell’atto di trasferimento.

Il versamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario, nella misura sopra indicata, andrà effettuato da parte dell’aggiudicatario entro e non oltre 15 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria, mediante bonifico sul conto corrente intestato a Gruppo Edicom S.p.a., recante il seguente codice IBAN: IT16D0326804607052737800861, indicando quale causale di versamento: “**Compensi di vendita - R.G. n. 1/2022 Tribunale di Massa lotto unico**”. L’aggiudicatario dovrà consegnare alla Curatela copia dell’ordine di bonifico e della fattura quietanzata emessa dal Commissario entro 5 giorni dalla sua emissione e, al più tardi, all’atto della stipula dell’atto notarile di trasferimento della proprietà dei beni messi in vendita.

15) La vendita potrà dirsi perfezionata solo quando, oltre al saldo del prezzo di aggiudicazione, delle spese di trasferimento e i compensi del Commissionario, come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti entro i rispettivi di pagamento sopra indicati.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo, dell’I.V.A., dei compensi del Commissionario, delle spese di trasferimento e di eventuali altre spese entro i rispettivi termini di pagamento indicati nel presente avviso, l’aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura ad incamerare la cauzione a titolo di penale salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all’aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti al Gruppo Edicom S.p.A., per l’attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall’aggiudicatario dichiarato decaduto.

Nella vendita di cui al presente avviso troveranno applicazione gli artt. 107, comma 4, e 108, comma 1, l.fall. e, pertanto: a) i Curatori Fallimentari 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, comma 1, l.fall., potrà sospendere la vendita su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di ogni altro interessato qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o qualora entro 10 gg. dal deposito di cui all'art. 107, comma 5, l. fall., su istanza degli stessi soggetti, emerga che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto.

16) A seguito versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento, ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario, entro i rispettivi termini di pagamento indicati nel presente avviso, l'atto di compravendita verrà stipulato entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data della comunicazione dell'aggiudicazione definitiva a cura di Notaio con studio nella Provincia di Massa Carrara, scelto dall'aggiudicatario in accordo con i Curatori Fallimentari.

Tutte le spese (quali a mero titolo esemplificativo: le spese, le imposte di registrazione, l'I.V.A., le certificazioni di legge), le imposte, le tasse, gli oneri, gli onorari, i compensi inerenti e/o ricollegabili al trasferimento della proprietà del lotto, alla stipula e/o all'esecuzione e/o alla trascrizione e/o alla registrazione dell'atto notarile di trasferimento dei beni immobili e mobili, 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. Le spese di bollo e tutte le imposte, le tasse e le spese per l'eventuale cancellazione delle 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. Saranno inoltre ad esclusivo carico dell'aggiudicatario i costi per il rilascio del certificato di efficienza energetica (c.d. APE) nel caso in cui dovesse essere necessario per il trasferimento della proprietà.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non si presenti all'atto di trasferimento dei beni immobili e mobili posti in vendita entro il termine sopra indicato, la cauzione verrà acquisita dalle procedure fallimentari, impregiudicato e fatto salvo ogni diritto delle predette procedure ivi compreso quello avente ad oggetto il risarcimento del maggior danno.

In caso d'inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa ai sensi dell'art.

587 c.p.c. In tal caso, i Curatori Fallimentari fisseranno 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. Ai fini dell'art. 1193 cod. civ., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento (ivi compresi i compensi spettanti al commissionario) e successivamente al prezzo.

16) I Curatori Fallimentari, se del caso, effettueranno la denuncia prevista dall'art. 59 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. n. 42/2004) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina. La vendita è soggetta ad Iva [in esenzione Iva ai sensi dell'art. 10, comma 1 n. 8 ter del DPR 633/72 (cd. *Reverse Charge*) per la parte immobiliare e all'aliquota Iva del 22% per la parte mobiliare] e ad imposta di registro nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

17) Ogni onere fiscale e/o tributario, sia diretto che indiretto, derivante 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 totale carico del soggetto aggiudicatario.

18) La restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, nel più breve tempo possibile dal termine della gara. Nello stesso termine, decorrente dal momento del ricevimento dell'avviso dell'autorità giudiziaria con il quale comunica di non poter procedere alla vendita, verrà restituita la cauzione all'aggiudicatario provvisorio, al netto degli eventuali compensi maturati dal Commissario ed oneri di procedura. Le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente del Fallimento [REDACTED] (IBAN IT82A034401360000047313035) in essere presso il BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A. filiale di Massa-Stazione

CONDIZIONI

- 19)** Alla gara possono partecipare chiunque vi abbia interesse, eccetto il debitore assoggettato a Fallimento o i suoi aventi causa o chi è fatto divieto ai sensi di legge (anche per interposta persona), purché maggiorenne e giuridicamente capace di agire.
- 20)** All'offerta deve essere allegata (a pena di esclusione dalla gara) una copia del presente avviso sottoscritta dall'offerente per accettazione su ogni singola pagina e la cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto pena la nullità e l'inefficacia della stessa offerta e la sua esclusione dalla gara.
- 21)** I beni sono posti in vendita nelle consistenze indicate nella Relazione di Stima redatta dallo stimatore Arch. Luca Martini allegata al presente avviso di vendita e pubblicata sui siti sopra elencati.
- 22)** Il soggetto che partecipa alla gara accetta automaticamente tutte le condizioni di vendita previste nel presente avviso di vendita e, relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso e/o nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali *www.astemobili.it*; *www.garavirtuale.it* e *www.douaction.it*.
- 23)** La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano così come descritti nella Relazione di Stima richiamata 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 eventuali pertinenze, accessori, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi, formalità, iscrizioni, trascrizioni e vincoli di qualsiasi natura, genere e specie.
- 24)** I beni vengono venduti come visti e piaciuti, senza alcuna garanzia di funzionamento e/o di rendimento, a corpo e non a misura e, pertanto, qualsivoglia differenza, anche di misura, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e con dispensa del Fallimento XXXXXXXXXX e/o i suoi organi da ogni e qualsivoglia responsabilità.
- 25)** I beni posti in vendita non sono stati verificati prima della vendita e, pertanto, non è stato possibile accertare l'effettivo funzionamento degli stessi; parimenti, i beni messi in vendita non sono stati sottoposti ad alcuna revisione e/o intervento di manutenzione da parte della Curatela e non sono stati visionati dal Fallimento (e/o dai suoi organi) i documenti attestanti la di corretta

installazione, uso, manutenzione e conformità rispetto alle normative vigenti; pertanto, gli stessi saranno acquistati dall'acquirente a suo rischio e pericolo, con onere in capo allo stesso, qualora i beni non fossero rispondenti alle Direttive e Leggi oggi vigenti in materia di sicurezza e tutela della salute e/o altre, di renderli, prima di qualsiasi utilizzo, conformi alle predette normative a propria cura e spesa e con rinuncia a qualsiasi diritto, azione, domanda, rimborso, indennizzo, regresso e/o rivalsa nei confronti del Fallimento e/o dei suoi Organi.

26) La vendita non è soggetta ex art. 2922 cod. civ. alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo.

27) I beni che compongono il lotto vengono venduti senza alcuna garanzia per evizione, vizi, mancanza di qualità escludendosi ogni e qualsivoglia responsabilità in capo al Fallimento [REDACTED] e con rinuncia ad ogni e qualsivoglia eccezione, garanzia, diritto, azione, domanda, pretesa e/o rivendicazione da parte dell'aggiudicatario nei confronti del predetto Fallimento e/o dei suoi organi.

28) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la vendita di cose mobili (artt. 1510-1530 cod. civ.) e la vendita di beni immobili (artt. 1537-1541 cod. civ.), né potrà essere revocata per alcun motivo e, conseguentemente, viene effettuata con esclusione di ogni e qualsivoglia responsabilità in capo al Fallimento [REDACTED] e/o ai suoi organi sia in caso di evizione che in mancanza e/o d'inesistenza dei diritti reali o di altro genere e specie inerenti ai beni mobili e immobili facenti parte del compendio immobiliare-aziendale oggetto del presente avviso di vendita e, comunque, con rinuncia ad ogni e qualsivoglia eccezione, garanzia, diritto, domanda, azione, pretesa e/o rivendicazione da parte dell'aggiudicatario nei confronti del predetto Fallimento e/o dei suoi organi.

29) L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità, mancanza di funzionamento, difetti di funzionamento, vincoli, pignoramenti, sequestri e garanzie sui beni oggetto del presente avviso di vendita per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella predetta Relazione di Stima, così come tutte le conseguenze patrimoniali o di altro genere, specie o natura che siano (o possono essere) derivanti, dipendenti e/o ricollegabili ad eventuali errori e/o omissioni della Relazione di Stima, ovvero che siano o possano essere dipendenti e/o ricollegabili al pericolo di rivendicazione da parte di terzi e/o all'inesistenza, all'errata ricognizione e/o consistenza dei diritti reali attinenti e/o riguardante i beni oggetto di vendita, resteranno a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario con conseguente dispensa del Fallimento [REDACTED] e dei suoi organi da ogni e

qualsivoglia responsabilità e, comunque, con rinuncia da parte dell'aggiudicatario ad ogni e qualsivoglia eccezione, garanzia, diritto, domanda, azione, pretesa e/o rivendicazione da parte dell'aggiudicatario nei confronti del predetto Fallimento e/o dei suoi organi.

30) L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità, malfunzionamenti, difetti di funzionamento dei beni venduti, oneri, vincoli, pesi, servitù, livelli, censi, irregolarità di qualsiasi specie ivi compresi per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o non evidenziati nella Relazione di Stima richiamata nel presente avviso di vendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo nei confronti del Fallimento [REDACTED] e/o dei suoi organi, né attribuiranno il diritto alla risoluzione della vendita nei confronti del predetto Fallimento, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

31) Resteranno altresì ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le tasse e le imposte (anche se riferite ad annualità pregresse e/o anteriori alla stipula dell'atto notarile di vendita dei beni oggetto del presente avviso di vendita) e tutte le conseguenze giuridiche e patrimoniali di qualsiasi genere e specie che siano o possano essere dipendenti e/o ricollegabili per qualsivoglia titolo, ragione e/o causale all'esistenza di diritti di terzi, oneri, gravami, vincoli, trascrizioni, iscrizioni, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, formalità, pesi, censi e livelli gravanti sui beni anzidetti, con conseguente dispensa del Fallimento [REDACTED] e dei suoi organi da ogni e qualsivoglia responsabilità e, comunque, con rinuncia da parte dell'aggiudicatario ad ogni e qualsivoglia eccezione, garanzia, diritto, domanda, azione, pretesa e/o rivendicazione da parte dell'aggiudicatario nei confronti del predetto Fallimento e/o dei suoi organi.

32) La vendita avviene senza alcuna garanzia con riferimento alla regolarità e/o conformità urbanistica, edilizia, statica, idraulica, sismica, geologica e/o strutturale dei beni oggetto di vendita anche con riferimento ai regolamenti comunali, provinciali e regionali, nonché alla L. n. 47/85 e successive modifiche, al D.P.R. n. 380/2001 e, più in generale, all'intera normativa di riferimento sia di rango nazionale che di livello regionale o locale che sia applicabile ai beni oggetto di vendita, con conseguente dispensa del Fallimento [REDACTED] e dei suoi organi da ogni e qualsivoglia responsabilità e, comunque, con rinuncia da parte dell'aggiudicatario ad ogni e qualsivoglia eccezione, garanzia, diritto, domanda, azione, pretesa e/o rivendicazione da parte dell'aggiudicatario nei confronti del predetto Fallimento e/o dei suoi organi.

33) La vendita avviene senza alcuna garanzia con riferimento all'esistenza di vincoli o servitù e senza alcuna garanzia in relazione: a) all'abitabilità, licenze, permessi, concessioni e

autorizzazioni di qualsivoglia genere; *b*) ad abusi edilizi (siano essi sanabili o meno), alle difformità edilizie e catastali; *c*) alla normativa in materia di sicurezza dei luoghi (ivi compresa quella di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.) e degli impianti ivi esistenti, il tutto con conseguente dispensa del Fallimento [REDACTED] e dei suoi organi da ogni e qualsivoglia responsabilità e, comunque, con rinuncia da parte dell'aggiudicatario ad ogni e qualsivoglia eccezione, garanzia, diritto, domanda, azione, pretesa e/o rivendicazione da parte dell'aggiudicatario nei confronti del predetto Fallimento e/o dei suoi organi.

34) Eventuali adeguamenti per difformità o mancati adeguamenti alle prescrizioni di legge, a regolamenti e/o ad atti e provvedimenti della Pubblica Amministrazione di qualsivoglia genere e specie saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario e con dispensa del Fallimento [REDACTED] e/o dei suoi organi da ogni e qualsivoglia responsabilità e senza alcun diritto a richieste di risarcimenti, indennità o riduzione del prezzo, con conseguente dispensa del Fallimento [REDACTED] e dei suoi organi da ogni e qualsivoglia responsabilità e, comunque, con rinuncia da parte dell'aggiudicatario ad ogni e qualsivoglia eccezione, garanzia, diritto, domanda, azione, pretesa e/o rivendicazione da parte dell'aggiudicatario nei confronti del predetto Fallimento e/o dei suoi organi.

35) La vendita inoltre avverrà senza che la procedura assuma alcuna garanzia in merito alla consistenza sia qualitativa che quantitativa dei beni messi in vendita e/o alla loro conformità catastale, ambientale, idraulica, statistica, edilizia, urbanistica e/o alla normativa attuale o futura in materia ambientale, igienico-sanitaria e di prevenzione degli infortuni e/o delle malattie professionali e di tutela dell'ambiente e/o della pubblica incolumità, di conseguenza, restano a rischio e pericolo dell'acquirente tutti gli inerenti rischi così come le eventuali sopravvenienze passive e/o minusvalenze e/o differenze di valore che dovessero verificarsi tra la data in cui viene formulata l'offerta e quella in cui verrà formalizzata la cessione.

36) Tutti gli oneri, i costi e gli esborsi, di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di bonifica, smaltimento rifiuti e materiali inquinanti e/o, adeguamento dei beni posti in vendita e delle relative dotazioni e accessori alla normativa vigente o sopravvenuta in materia di prevenzione degli infortuni, di tutela dell'ambiente, di sicurezza idraulica, sismica, statica, geologica e strutturale, di adeguamento degli impianti e dei macchinari, di efficienza

energetica e ambientale e, più in generale, ad ogni adeguamento e/o messa a norma richiesto da ogni normativa (vigente o sopravvenuta) applicabile ai beni posti in vendita, saranno a totale carico dell'aggiudicatario con completo esonero del Fallimento [REDACTED] e dei suoi organi da qualsiasi responsabilità e non potranno dar luogo ad alcun onere, passività e/o esborso a carico del Fallimento [REDACTED]. ovvero a richieste di risarcimenti, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, con conseguente dispensa del Fallimento [REDACTED] e dei suoi organi da ogni e qualsivoglia responsabilità e, comunque, con rinuncia da parte dell'aggiudicatario ad ogni e qualsivoglia eccezione, garanzia, diritto, domanda, azione, pretesa e/o rivendicazione da parte dell'aggiudicatario nei confronti del predetto Fallimento e/o dei suoi organi.

37) Le informazioni fornite nel presente avviso hanno natura e fini puramente informativi essendo il tutto meglio descritto nella sopra citata Relazione di Stima che dovrà essere consultata dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio.

38) Gli interessati, inoltre, dovranno constatare e verificare la situazione di fatto e di diritto dei beni immobili e mobili messi in vendita, nonché con riguardo alla destinazione urbanistica e alla sua destinazione (o conformità) catastale, edilizia, statica, sismica, geologica, idraulica, urbanistica e ambientale, anche mediante accesso presso gli uffici pubblici, ovvero mediante consultazione dei Pubblici Registri, al fine di prendere visione e conoscenza di quanto sia utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità e raccogliendo le informazioni necessarie, cosicché le offerte presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo con esonero del Fallimento [REDACTED] e/o dei suoi organi da ogni e qualsivoglia responsabilità al riguardo.

39) L'aggiudicatario rinuncia, in uno con la formulazione dell'offerta e per effetto della sua stessa presentazione, a far valere in futuro nei confronti del Fallimento [REDACTED] qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, domanda, azione, indennizzo, riduzione di prezzo, rivendicazione, rimborso, ristoro, contestazione e/o risarcimento in ordine: *a)* all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, alla consistenza, alla destinazione d'uso, alla conformità urbanistica, catastale, sismica, strutturale, geologica, idraulica, edilizia ed ambientale dei beni messi in vendita di cui al presente avviso di vendita; *b)* alla condizione geologica-ambientale dei beni messi in vendita; *c)* alla presenza e/o alla scoperta di rifiuti, scarti di lavorazione, sostanze inquinanti e/o pericolose di qualsiasi genere e specie all'interno del compendio immobiliare e dei beni messi in vendita con il presente avviso; *d)* alla progettazione e alla

realizzazione degli interventi di smaltimento di rifiuti, di bonifica del suolo, del sottosuolo e della falda idrica e, in genere, di ripristino e preservazione ambientale che fossero necessari (o richiesti dalle pubbliche autorità e/o dalla Pubblica Amministrazione) per il legittimo utilizzo dei beni messi in vendita con il presente avviso o per la loro trasformazione, demolizione, risanamento, ristrutturazione, recupero e riconversione a fini produttivi, industriali, artigianali, commerciali, agricoli, minerari e/o residenziali/abitativi; e) di sanatoria e/o di regolarizzazione amministrativa di qualsiasi genere e specie che fossero richiesti dalla P.A. o che si rendessero necessari per l'utilizzo da parte dell'aggiudicatario (o dei suoi aventi causa) dei beni messi in vendita oggetto del presente avviso di vendita. Il Fallimento ██████████ è altresì esonerato da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi sui beni messi in vendita. Tutti i costi e gli oneri inerenti e/o ricollegabili allo smaltimento di rifiuti, agli interventi di bonifica e/o di risanamento dei beni messi in vendita, così come tutti i costi e gli oneri di qualsiasi genere specie connessi, dipendenti e/o ricollegabili al trattamento e smaltimento dei rifiuti e delle sostanze inquinanti e/o pericolose, alla demolizione, smontaggio, trasporto, stoccaggio, deposito, smaltimento e conferimento in discarica dei beni messi in vendita saranno a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario senza diritto ad alcun indennizzo, rimborso, ristoro e/o risarcimento nei confronti del Fallimento ██████████ e/o dei suoi organi.

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 loro idoneità all'uso a cui intende destinarli l'acquirente e/o i suoi aventi causa provvedendo a sua totale cura e spesa ad ogni intervento, attività, sanatoria, adeguamento e regolarizzazione che si rendesse necessario senza alcun diritto di rivalsa nei confronti del Fallimento ██████████ 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, degli adeguamenti, delle sanatorie e delle regolarizzazioni che saranno effettuate dall'offerente e/o dall'aggiudicatario.

40) Per effetto dell'aggiudicazione provvisoria, tutti i rischi, inclusi quelli di allagamento, crollo, perimento, distruzione, furto, incendio e/o danneggiamento, così come tutti gli oneri, i costi e le spese inerenti e/o necessarie alla custodia, alla conservazione, alla gestione, alla difesa e alla protezione dei beni aggiudicati da qualsiasi evento dannoso (sia esso doloso o colposo) causato da terzi o da eventi naturali, saranno esclusivamente e totalmente a carico dell'aggiudicatario con conseguente dispensa e manleva del Fallimento [REDACTED] da ogni e qualsivoglia responsabilità e con rinuncia a qualsivoglia domanda, azione, diritto, pretesa, rivendicazione, risarcimento, indennizzo, riduzione di prezzo nei confronti del Fallimento e/o dei suoi organi.

41) L'aggiudicatario/acquirente non avrà diritto ad alcun ristoro, indennizzo, pretesa, risarcimento e/o rivendicazione nei confronti del Fallimento [REDACTED] e/o dei suoi organi che sia o possa essere dipendente e/o ricollegabile per qualsivoglia titolo, ragione e/o causale alla vendita oggetto del presente avviso e/o ai beni messi in vendita. La presentazione dell'offerta di partecipazione avrà effetto e valore di rinuncia irrevocabile da parte dell'offerente a far valere in futuro nei confronti del Fallimento [REDACTED] [REDACTED] 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. 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.

42) I beni sono venduti senza alcuna garanzia e con tutte le iscrizioni ipotecarie, trascrizioni, pignoramenti, vincoli, oneri, pesi, tasse, imposte e di tutte le formalità pregiudizievoli esistenti sui beni messi in vendita anche se non risultanti dai Pubblici Registri o che siano esistenti al momento della vendita o scoperte successivamente dall'aggiudicatario il quale se ne assume il rischio con rinuncia ad avanzare qualsivoglia rivendicazione, pretesa, domanda nei confronti del Fallimento [REDACTED] e/o dei suoi organi.

Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, potranno essere cancellate, a totale cura e spesa dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove

inopponibili e ogni altro gravame per il quale il Giudice riterrà di non poter autorizzare la cancellazione. La presentazione della domanda di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e degli annotamenti e i relativi atti di richiesta da presentare alla competente autorità sono di competenza ed ad esclusivo carico del soggetto aggiudicatario (i Curatori provvederanno unicamente ad inviare all'aggiudicatario la copia conforme del provvedimento del Giudice che autorizza la cancellazione dei gravami). Le spese per la cancellazione di tutti i gravami e le formalità pregiudizievoli di qualsiasi genere e specie e tutte le spese relative alla presentazione della richiesta di cancellazione ai competenti uffici sono a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario, senza alcun diritto a riduzione di prezzo e/o indennizzo o rimborso di sorta nei confronti del Fallimento e/o dei suoi organi e con conseguente dispensa del Fallimento [REDACTED] e dei suoi organi da ogni e qualsivoglia responsabilità e, comunque, con rinuncia da parte dell'aggiudicatario ad ogni e qualsivoglia eccezione, garanzia, diritto, domanda, azione, pretesa e/o rivendicazione da parte dell'aggiudicatario nei confronti del predetto Fallimento e/o dei suoi organi.

43) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere – a loro totale cura e spesa – le visure ipotecarie e catastali e dall'accettare il regime fiscale applicabile all'acquisto con completo esonero delle procedure fallimentari da qualsiasi responsabilità con conseguente dispensa del Fallimento [REDACTED] e dei suoi organi da ogni e qualsivoglia responsabilità e, comunque, con rinuncia da parte dell'aggiudicatario ad ogni e qualsivoglia eccezione, garanzia, diritto, domanda, azione, pretesa e/o rivendicazione da parte dell'aggiudicatario nei confronti del predetto Fallimento e/o dei suoi organi. Il soggetto che presenta l'offerta irrevocabile di acquisto, in caso in cui risulti aggiudicatario del lotto messo in vendita, si obbliga a ribadire tutte le rinunce e le esclusioni di garanzia e/o di responsabilità nei confronti del Fallimento [REDACTED] e/o dei suoi organi indicate nel presente avviso mediante apposita clausola contrattuale da inserire nell'atto notarile di compravendita di cui all'art. 14.

44) Con la partecipazione all'asta l'aggiudicatario: (i) rinuncia ad avanzare qualsivoglia domanda, diritto, azione, rivendicazione e/o richieste di risarcimento danni, indennizzi, riduzione di prezzo e simili, per qualsiasi titolo, causa e/o ragione dipendente e/o ricollegabile alla vendita e/o allo stato di conservazione, di funzionamento dei beni messi in vendita e/o per eventuali loro vizi, difetti, mancanze, guasti, rotture, assenza di certificazioni e/o di conformità alla normativa vigente e/o futura sia nazionale che unionale e/o per qualsivoglia motivazione;

(ii) accetta di manlevare (e dichiara irrevocabilmente di manlevare) il Fallimento [REDACTED] e/o suoi organi da ogni e qualsivoglia responsabilità che sia o possa essere dipendente e/o ricollegabile per qualsiasi titolo, ragione e/o causale ai beni oggetto di aggiudicazione e/o al loro stato di conservazione e/o ai loro eventuali vizi, difetti, malfunzionamenti, mancanza di qualità, guasti, rotture, assenza di conformità e/o di certificazioni e/o per eventuali danni e/o infortuni a terzi, rinunciando sin d'ora ad ogni diritto, azione, domanda, riduzione di prezzo, pretesa, rivendicazione, risarcimento e/o indennizzo.

45) E' onere degli interessati prendere visione della perizia di stima e dei relativi allegati, così com'è onere degli stessi effettuare tutte le verifiche e gli accertamenti sullo stato giuridico e di fatto dei beni messi in vendita e sul loro stato di conservazione, manutenzione e/o funzionamento con dispensa del Fallimento [REDACTED] e/o dei suoi organi da qualsiasi responsabilità e con rinuncia ad ogni domanda, azione, pretesa, rivendicazione nei loro confronti.

46) 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 dei beni messi in vendita anche con riguardo alla loro destinazione produttiva; (ii) la conformità dei beni messi in vendita alla normativa e alla disciplina vigente (sia locale che regionale e/o comunale o provinciale) in materia: ambientale, igienico-sanitaria, geologica, antinfortunistica, 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 dei rifiuti e dei reflui, di bonifica del suolo, del sottosuolo, dell'aria e della falda idrica, di tutela della sicurezza sui luoghi di lavoro, di tutela della salute dei lavoratori, di tutela dell'ambiente, di sicurezza idraulica, idrica, sismica e geologica; di tutela dei terzi in genere e della pubblica incolumità.

47) Sono a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario: a) tutte le spese di carico, movimentazione, demolizione, scavo, smaltimento, conferimento in discarica, stoccaggio, montaggio, smontaggio, deposito, assicurazione, custodia, trasporto, spedizione dei beni oggetto aggiudicazione e dei rifiuti e/o

delle sostanze inquinanti e/o pericolose esistenti o rinvenute all'intero del compendio immobiliare-industriale oggetto della presente vendita; b) tutte le spese che fossero necessarie per la messa a norma dei beni aggiudicati e/o per il ripristino del loro funzionamento o per la riparazione dei guasti e dei difetti e/o dei malfunzionamenti dei medesimi beni e/o per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni e di ogni altra certificazione richiesta dalla normativa italiana e/o unionale passata, vigente e/o futura.

48) Il Fallimento ██████████ non presta alcuna garanzia e non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni e/o mancanze della Relazione di Stima dei beni oggetto del lotto messo all'incanto, intendendosi il Fallimento ██████████ liberato da ogni responsabilità per effetto della presentazione dell'offerta di partecipazione alla gara.

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

50) Gli offerenti in uno con la presentazione dell'offerta e per effetto della stessa prestano il consenso al trattamento dei dati personali e autorizzano il Fallimento ██████████, i suoi organi ed Edicom Finance s.r.l. 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.

51) L'Autorità Giudiziaria si riserva di sospendere la vendita in qualsiasi momento e a Suo insindacabile giudizio senza dover fornire alcuna giustificazione; gli organi del Fallimento – 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. Qualora i sottoscritti Curatori, di concerto con l'Autorità Giudiziaria, dovessero ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte della Curatela, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate, detratti gli eventuali compensi spettanti al Commissionario ed eventuali oneri di procedura.

52) I beni messi in vendita potranno essere visionati, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Curatori ai seguenti indirizzi mail: avv.cagetti@tiscali.it; attilio.bononi@gmail.com; parimenti potranno essere richieste al

Commissionario tutte le informazioni sia in merito ai beni posti in vendita che sulle modalità di vendita e di partecipazione all'asta.

53) Il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta.

54) La presentazione dell'offerta alla vendita ha valore ed equivale ad ogni effetto di legge: (i) alla lettura e integrale conoscenza della Relazione di stima e dei relativi allegati e di ogni informazione inerente alle modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto dei beni posti in vendita; (ii) all'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita, al regolamento di partecipazione e/o ai loro allegati; (iii) alla dispensa degli organi della procedura dal rilascio di qualsivoglia certificazione e/o autorizzazione che sia o fosse necessaria per l'utilizzo dei beni messi in vendita di cui al presente avviso.

55) Il presente avviso verrà pubblicato a cura del soggetto incaricato in qualità di "Soggetto legittimato alla Pubblicazione" sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c. almeno 30 (trenta) giorni prima della vendita ai sensi dell'art. 107, comma 1, L. Fall.

56) Copia del presente avviso di vendita e della Relazione di Stima e dell'ordinanza di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.doauction.it www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it almeno 30 (trenta) giorni prima della vendita;

57) il Commissionario ha la facoltà di eseguire apposite campagne pubblicitarie attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook purché non comportino costi a carico della procedura.

58) Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 (GDPR), nonché ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 nei limiti delle disposizioni ancora vigenti, si informano i soggetti che richiederanno di visionare i beni che i loro dati verranno trattati dagli organi della procedura concorsuale, mentre quelli dei soggetti partecipanti all'asta compresi gli aggiudicatari verranno trattati sia dagli organi del Fallimento [REDACTED] che del commissionario Gruppo Edicom S.p.A.

59) Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si rinvia agli artt. 214, 216 e 217 L. Fall. e al D.M. n. 32/2015, nonché ad ogni altra norma di riferimento in quanto applicabile e alle condizioni generali indicate sui portali web *www.astemobili.it; www.garavirtuale.it e www.douaction.it.*

Si allegano al presente avviso: 1) ordinanza Giudice Delegato; 2) relazione di stima Arch. Luca Martini del 15.7.2024 con allegati.

Massa-Carrara, 04 maggio 2026

I Curatori

Avv. Davide Cagetti

Dott. Attilio Bononi