

Tribunale di Massa
Cancelleria Fallimentare

Fallimento di

[REDACTED]

**ISTANZA PER AUTORIZZARE LA VENDITA DEL COMPENDIO AZIENDALE
OGGETTO DI FALLIMENTO IN GESTIONE A SOGGETTI TERZI IN BASE AD UN
CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA SCADENTE IN DATA 31/03/2020 OLTRE CHE
DEI BENI MOBILI NON OGGETTO DI AFFITTO E COSTITUITI DAL MAGAZZINO
MATERIE, OBSOLETO E PRIVO DI VALORE ECONOMICO, E DA N° 3 AUTOMEZZI
INCIDENTATI E PRIVI DI VALORE ECONOMICO**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,
il sottoscritto Marco Molendi, Dottore Commercialista con Studio in Massa (MS), via
Massa Avenza, 223, nominato Curatore nel Fallimento di cui in epigrafe

PREMESSO CHE

- L'attivo fallimentare si compone, di un capannone artigianale con piazzale sito in Licciana Nardi, Loc. Pian della Quercia, 10 e di alcuni beni mobili semplici oggetto di contratto di affitto di azienda che gli Organi della procedura hanno proseguito (art. 79 l.f.);
- Sono presenti all'interno del citato immobile anche rimanenze di magazzino e tre automezzi incidentati privi di valore economico;
- Tali beni sono stati stimati dal CTU Geom. M.C. Radicchi che relativamente all'immobile aveva rilevato la mancanza nella continuità delle trascrizioni; Il Notaio Dott.ssa Sara Rivieri, nominato al riguardo, ha rimesso in data 20/03/2019 il proprio parere nel quale ha, fra l'altro, statuito che "... al fine di garantire la continuità delle trascrizioni in prospettiva del futuro trasferimento si ritiene necessario un atto



con il quale si formalizzi l'avvenuta vicenda traslativa del bene di quo dalla società estinta al socio superstite e sua successiva trascrizione nei registri immobiliari. Tale atto ricognitivo si ritiene possa essere sottoscritto anche dal curatore, prima o anche contestualmente all'atto di trasferimento del bene de quo....";

- Il programma di liquidazione approvato prevede per tali beni una cessione unitaria in blocco in pendenza del contratto di affitto di azienda.

Tutto ciò premesso, lo scrivente curatore

RIVOLGE ISTANZA ALLA S.V. ILL.MA

affinché, ravvisandone l'opportunità, voglia autorizzare la vendita dell'azienda e dei citati beni alle seguenti condizioni.

Con la massima osservanza.
Massa, lì 05 aprile 2019

Dr. Marco Molendi
Curatore Fallimentare



Allega:

- Contratto affitto azienda;
- Perizia Geom. Radicchi;
- Programma Liquidazione;
- Inventario;
- Parere Notaio Dott.ssa Sara Rivieri.

RF 63/2017



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA
SEZIONE FALLIMENTARE**

IL GIUDICE DELEGATO

Vista l'istanza del curatore, sopra letteralmente riportata;

Esaminata la documentazione in atti;

Visto il programma di liquidazione;

Visto il parere del Notaio Dott.ssa Sara Rivieri in data 20/03/2019;

Preso atto della perizia di stima e relativi allegati a firma del Geom. Massimo C. Radicchi;

AUTORIZZA



ai sensi dell'art. 107, comma 1, L.F. la vendita in lotto unico dell'azienda (esercitata dalla società [REDACTED] c.f.:

[REDACTED] in forza di contratto di affitto di azienda stipulato anteriormente alla dichiarazione di fallimento e proseguito in capo alla procedura concorsuale e scadente in data 31/03/2020) e dei beni mobili non oggetto di contratto di affitto di azienda, come meglio individuati nella perizia di stima in atti a firma del tecnico Geom. Massimo Cristiano Radicchi e relativi allegati, di cui segue breve e sintetica descrizione.

LOTTO UNICO

diritto della piena ed esclusiva proprietà, sui beni di seguito descritti:

1. complesso di beni organizzati per l'esercizio di riparazioni meccaniche di autoveicoli, corrente in Licciana Nardi (MS), località pian della Quercia n. 10, attualmente oggetto di contratto di affitto di azienda, a rogito Dott. Alessandro Matteucci – Notaio in Massa Carrara, datato 31.03.2015, rep. n. 5406 e racc. 4293, registrato presso l'Agenzia di Massa Carrara il 24.04.2015 al n. 1892 serie 1T, iscritto presso il registro delle imprese di Massa Carrara il 24.04.2015, con durata annuale decorrente dal 01.04.2015 e rinnovo automatico di anno in anno, salvo disdetta da inviare con raccomandata con preavviso di 60 giorni; canone di affitto pari ad euro 12.000,00 annui.

Si precisa che la predetta azienda è costituita dalla proprietà esclusiva su:

- a) capannone a destinazione artigianale comprendente officina, corpo servizi con spogliatoio, docce e wc con disimpegno, n. 2 magazzini al piano terra, n. 1 magazzino al piano soppalcato, corpo uffici comprendente ingresso, sala di attesa; ufficio, wc e magazzino al piano terra, due locali ad uso archivio, un wc con disimpegno e terrazza al piano primo; i due piani sono collegati da scala interna al momento non presente. Al fabbricato è annessa area pertinenziale e manufatti comprendenti 4 tettoie ed un box prefabbricato. Il tutto identificato al NCEU del comune di Licciana Nardi (MS) al fg. 52, part. 14, sub. 33 graffato al sub 34, cat. C/3, rendita 3.153,07, nonché fg. 52 mapp. 634 sub. 2. Il capannone è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 567 del 5.06.1968, cui sono seguite Licenza edilizia 675 del 27.09.1969, Licenza edilizia n. 57 del 04.07.1973 e concessione edilizia n. 765 del 20.05.1986. Sotto il profilo catastale ed urbanistico il CTU non ha confermato né escluso la relativa conformità non avendo potuto visionare i sopra indicati titoli abilitativi in quanto mai rinvenuti.



I beni immobili sono allo stato attuale ancora intestati alla società [REDACTED] a cui sono pervenuti con atto Notaio Filippo Goia in data 11/08/2010, trascritto a Massa il 12 agosto 2010, n° 5388 R.P..

Successivamente con atto Notaio Silvia Flamigni, repertorio 490/180 del 14 febbraio 2014, debitamente registrato, uno dei n° 2 soci della snc ha ceduto all'altro socio sig. [REDACTED] le proprie quote, rimanendo così questo ultimo l'unico socio.

Nei sei mesi successivi alla sopra indicata cessione non è stata ricostituita la pluralità dei soci e, pertanto, la [REDACTED] si è sciolta ai sensi dell'art. 2772, n° 4 c.c.. In data 04/02/2015 il socio superstite ha presentato presso il Registro delle Imprese domanda di cancellazione della società accollandosi tutti i debiti societari e ha presentato in pari data certificato di inizio attività come impresa individuale esercitata sotto la denominazione [REDACTED]

La citata società è stata cancellata dal registro delle imprese in data 20/02/2015 per mancata ricostituzione della pluralità dei soci e in data 31/03/2015 il sig.

[REDACTED] quale titolare della ditta individuale [REDACTED]

[REDACTED] concedeva, con atto Notaio Alessandro Matteucci repertorio 5406/4293, in affitto l'azienda da esso esercitata in forma individuale alla società [REDACTED]

[REDACTED] comprensiva dei fabbricati di cui sopra.

Dalle ispezioni presso la conservatoria dei registri non risulta però mai eseguita la trascrizione degli immobili oggetto di vendita in favore del sig. [REDACTED] e contro la società [REDACTED]

Prima di procedere con il futuro trasferimento in favore dell'acquirente (dal fallimento all'aggiudicatario in asta) occorrerà, a spese dell'aggiudicatario, ripristinare la continuità delle trascrizioni al fine di formalizzare la vicenda traslative fra la società in nome collettivo (ancora intestataria dei beni immobili presso la conservatoria dei registri immobiliari) e la ditta individuale oggi in fallimento (dalla società in nome collettivo alla ditta individuale fallita).

- b) permessi, autorizzazioni e licenze amministrative propedeutiche all'esercizio dell'azienda, qualora sussistenti;
- c) attrezzature funzionali all'esercizio dell'azienda, per le quali si fa espresso rinvio all'Allegato A al repertorio n. 5406/4293 ed il verbale di sopralluogo effettuato in sede di inventario fallimentare, e segnatamente: *Impianto revisione autocarri*



superiore a 35 quintali; chiavi ad aria per svitare bulloni; Vasca lava pezzi; Vasca lava pezzi ad acqua; Computer Iveco per diagnosi mod. Panasonic; Computer per diagnosi multi marche mod. Texa; Computer per tachigrafi analogici modello Kienzle; Attrezzatura completa per tachigrafi digitali; Carica batterie classe 1200; Chiave idraulica per smontaggio ruote; Prova iniettori 8700 bar; cricchi ad aria, carrelli completi di 120 attrezzi da lavoro; estrattori a 3 zampe; estrattori a 2 zampe, cavalletti altezza m 1,50 portata 30 T; cavalletti altezza m 2,00 portata 30 T; cavalletti altezza m 0,50 portata 30 T, cavalletti altezza m 1,00 portata 30 T, Saldatrice elettrica, manometri per misurazione pressione idraulica, manometri per misurazione pressione aria, manometro per misurazione interna canne; kit provette per misurazione ritorno iniettori, pompa ad aria per ingrassare; pressa per stacco e riattacco boccole, banchi lavoro con 6 morse; scopa a motore mod. Arcadia; kit Callistar; carrelli porta carta + porta sacco rifiuti, gru sollevatori manuali, Smeriglio Bosch, pressa per ricarica olio idroguida del 3 asse, serie chiavi specifica per mezzi Iveco, serie attrezzatura specifica x mezzi mod Iveco, trapani a mano modello Bosch, avvolgicavi a muro con porta lampada, rulli a muro per imp. Aria, compressore silenzioso con serbatoio 100 LT; compressore di scorta non silenzioso, scrivanie da ufficio, mobili da ufficio, sedie da ufficio, cassettiere da ufficio, stampante Epson LQ 300, stampante Deskjet 2540, torgno per ceppi completo di adattatori, serie di estratto per cuscinetti cambio, serie di estrattori per cuscinetti ruote, chiavi dinamometriche, box uso ufficio per aria revisioni, pompa aria conta litri e riempimento oli, vasca lava pezzi ad acqua.

Tale elenco non ha carattere tassativo; le attrezzature vengono trasferite a corpo, nello stato di fatto e di manutenzione in cui si trovano ad oggi. Si precisa pertanto che lo stato di funzionamento rilevato in sede di inventario potrebbe ad oggi essersi modificato ed ulteriormente deteriorato a causa dell'utilizzo da parte della società affittuaria.

Presso gli immobili oggetto di affitto sono, altresì, presenti attrezzature e beni mobili di esclusiva proprietà della società affittuaria che non sono oggetto del presente bando di vendita.

- d) n. 3 rapporti di lavoro dipendente; uno dei dipendenti affittati con l'azienda allo stato attuale non è più in forza ed è possibile che lo stesso sia stato rimpiazzato da altro subordinato;



2. pur non rientrando nel contratto di affitto di azienda verranno trasferiti con il presente bando anche il magazzino ricambi, obsoleto e privo di valore economico, collocato sul lato nord est dell'officina (altezza uffici), e i seguenti automezzi, collocati all'interno del piazzale che si presentano in pessime condizioni e privi di valore economico:

- a) Autocarro Nissan targato [REDACTED] prima iscrizione 04.11.1998, gravato da provvedimento di fermo amministrativo del 4.11.2008
- b) Autocarro Fiat Auto S.p.a. targato [REDACTED] prima iscrizione 09.12.2002 gravato da provvedimento di fermo amministrativo del 6.10.2011
- c) Autocarro Iveco targato [REDACTED] prima iscrizione 21.01.1999 gravato da provvedimento di fermo amministrativo del 4.02.2014.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- 1) La vendita avverrà dinanzi al curatore e dovrà tenersi presso il Tribunale di Massa, piazza A. De Gasperi n° 1, sala udienze civili, piano 1° (Palazzo di Giustizia) o altra disponibile nel giorno e nell'ora che saranno indicati direttamente dalla curatela nell'avviso di vendita;
- 2) Il lotto unico è posto in vendita al prezzo di euro 440.200,00 (euro 426.700 – immobile, euro 13.500,00 – attrezzatura), con possibilità ad ogni vendita di presentare offerte pari al 75 % del prezzo d'asta base;
- 3) il curatore ha termine di gg.150 dal ricevimento della presente ordinanza per la pubblicazione del primo avviso di vendita ed eguale termine per le successive eventuali pubblicazioni con decorrenza dalla data in cui si è tenuta l'ultima asta che è andata totalmente o parzialmente (aggiudicazione solo di alcuni lotti) deserta;
- 4) la curatela provvederà ad eseguire le notifiche di cui all'art. 107, comma 3, l.f.,) per ogni avviso di vendita; al termine di ogni asta il curatore dovrà provvedere agli adempimenti di cui all'art. 107, comma 5, l.f. (deposito dell'avviso di vendita, delle pubblicità e del verbale di vendita), indicando in caso di asta deserta la nuova data di vendita, il nuovo prezzo d'asta base e la nuova offerta ritenuta ammissibile;
- 5) L'avviso di vendita dovrà contenere:
 - a) Il numero del fallimento;
 - b) Il nome del curatore e dell'eventuale custode dei beni se diverso;
 - c) Diritto posto in vendita;
 - d) Tipologia (appartamento, ufficio, ecc...)
 - e) Comune ed indirizzo in cui è situato l'immobile;



- f) Stato di occupazione del bene;
 - g) Il prezzo base d'asta e l'offerta minima ritenuta ammissibile (minimo 75 % del prezzo base d'asta);
 - h) Modalità di presentazione delle offerte;
 - i) Data, luogo ed ora fissata per l'esame delle offerte;
 - j) Eventuali diritti di prelazioni spettanti all'affittuario o a terzi sia di natura legale che convenzionale;
- 6) Le offerte saranno presentate presso lo studio del curatore entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, esclusi i giorni di sabato e festivi,
- 7) Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa contenente la domanda (in bollo da euro 16,00), l'assegno circolare cauzionale (al minimo del 10 % dell'importo offerto; quest'ultimo dovrà in ogni caso essere almeno pari all'offerta ammissibile), la fotocopia del documento di identità dell'offerente, del codice fiscale e dell'ulteriore documentazione indicata al successivo punto 8, lettera a (offerta presentata da società o da soggetto minorenni), all'esterno della quale saranno indicati il numero di R. F, il nome del Curatore, la data di vendita e il nome del soggetto che provvederà materialmente al deposito dell'offerta il quale sarà identificato al momento del deposito della stessa.
- 8) L'offerta dovrà essere effettuata mediante una domanda in bollo da euro 16,00 contenente:
- a) Se l'offerente è persona fisica, il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente a cui andrà trasferita l'azienda che dovrà partecipare all'udienza di vendita personalmente; se l'offerente è minorenni la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è una società, dovranno essere indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva, le generalità del legale rappresentante e dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., ed ogni altro documento comprovante i poteri conferiti al legale rappresentante per poter partecipare all'asta, nonché copia della carta di identità e del codice fiscale del legale rappresentante; non è ammessa la partecipazione alla gara a mezzo di procuratori e non è ammessa la partecipazione alla gara a mezzo di persona da nominare;



- b) L'indirizzo pec e/o indirizzo di residenza/domicilio a cui potranno essere inviate eventuali comunicazioni;
 - c) I dati identificativi del bene oggetto della vendita;
 - d) l'indicazione del prezzo offerto, che dovrà essere pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
 - e) il termine di versamento del saldo del prezzo che non potrà essere superiore a 150 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta; in assenza di indicazione del termine di pagamento, quest'ultimo si assumerà pari a quello massimo di 150 giorni;
 - f) l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta, nonché della presente ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita predisposto dal curatore;
 - g) l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza delle formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili e sui beni mobili registrati posti in vendita le cui spese di cancellazione saranno a carico dell'aggiudicatario;
 - h) all'offerta dovrà essere allegato assegno circolare intestato alla procedura concorsuale, di un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace; l'offerente può anche versare una cauzione più alta;
- 9) L'offerta presentata è irrevocabile; l'offerente è tenuto ma non obbligato a presentarsi all'udienza sopra indicata:
- a. in caso di unica offerta valida:
 - si procederà ad aggiudicare il bene all'offerente anche se non presente;
 - b. in caso di pluralità di offerte valide:
 - si procederà alla gara sull'offerta valida più alta anche in caso di assenza o mancata adesione alla gara del maggior offerente;
 - Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad euro 1.000,00, per gli immobili con un valore di base d'asta non superiore ad euro 50.000,00, ad euro 2.000,00, per gli immobili con un valore di base d'asta compreso fra euro 50.000,00 ed



euro 120.000,00, ad euro 3.000,00, per gli immobili con un valore di base d'asta compreso fra euro 120.000,00 ed euro 200.000,00, ad euro 5.000,00, per gli immobili con un valore di base d'asta compreso fra euro 200.000,00 ed euro 500.000,00, euro 10.000,00, per gli immobili con un valore di base d'asta superiore ad euro 500.000,00. Allorché siano trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;

- se al contrario la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni allora verrà disposta la vendita in favore dell'offerta più alta e nel caso di offerte del medesimo valore si disporrà la vendita a colui che abbia prestato la cauzione più alta, in caso di cauzioni del medesimo importo il bene sarà aggiudicato in favore di colui che abbia indicato il minor termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese e, in caso in cui sia indicato un medesimo termine per il pagamento si aggiudicherà il bene al soggetto che ha presentato l'offerta per primo;

10) L'offerta si intenderà come non validamente presentata e come tale non verrà considerata se:

- a. Non è accompagnata da alcuna cauzione ovvero laddove quella presentata dovesse risultare irregolare, ad esempio perché di importo inferiore al 10% del prezzo offerto, oppure perché non presentata mediante assegno circolare;
- b. Non è sottoscritta;
- c. Priva dell'indicazione del prezzo offerto;
- d. Non è presentata entro il termine ultimo previsto;
- e. Se risulta di importo inferiore al 75% del prezzo base d'asta (c.d. offerta minima);

11) Le buste saranno aperte dal curatore, alla presenza degli offerenti se presenti, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita;

12) Al termine della vendita, anche in caso di asta deserta il Curatore depositerà tutta la documentazione afferente ogni singolo esperimento di vendita (es. verbale, giustificativi pubblicità, ecc....), ai sensi dell'art. 107, comma 5, l.f.;

13) Nella vendita troveranno applicazione gli art. 107 l.f., comma 4 e 108 l.f., comma 1; in relazione al primo articolo il curatore dovrà precisare nell'avviso di vendita se intenderà usufruire oppure no del potere a lui riconosciuto in base al predetto articolo e in caso



affermativo dovrà regolamentare le modalità di applicazione dello stesso direttamente nell'avviso di vendita; in base al secondo il Giudice Delegato può 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.f., su istanza degli stessi soggetti, emerga che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto;

14) In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 o 108 L.F., all'aggiudicatario spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta;

15) Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente all'interno degli immobili oggetto della presente;

16) L'acquirente dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, e gli oneri, diritti e spese di vendita, entro il termine indicato in offerta e, comunque, entro giorni 150 dall'aggiudicazione stessa. In caso di mancato versamento del saldo del prezzo, degli oneri e delle spese di trasferimento, entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, entro 150 gg. dall'aggiudicazione, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

Immediatamente dopo la conclusione della gara il curatore disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata da coloro che non si sono resi aggiudicatari;

17) Il curatore avrà un tempo massimo di gg. 10 (decorrenti dalla data del verbale di aggiudicazione) per poter inviare all'aggiudicatario ai recapiti indicati in domanda (indirizzo pec o indirizzo di residenza/domicilio a mezzo raccomandata AR) i conteggi del saldo prezzo e il nominativo del Notaio rogante, a cui l'acquirente dovrà rivolgersi per la redazione, registrazione, trascrizione dell'atto di trasferimento e per la cancellazione degli annotamenti pregiudizievoli;

18) L'atto di trasferimento dei beni a favore dell'acquirente sarà redatto e firmato da Notaio scelto dal curatore con spese a carico dell'aggiudicatario; l'acquirente dovrà ulteriormente sostenere tutte le spese necessarie alla registrazione, trascrizione dell'atto di trasferimento, al ripristino della continuità delle trascrizioni e alla cancellazione dei gravami pregiudizievoli;

19) Saranno poste a carico del medesimo acquirente tutte le spese conseguenti alla vendita (anche quelli necessari al ripristino delle continuità delle trascrizioni), gli oneri



fiscali, compresa l'iva se dovuta, e quelli legati alla registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

- 20) Il G.D. ordinerà, ai sensi dell'art. 108 L.F., comma 2, le cancellazioni delle iscrizioni nonché delle trascrizioni pregiudizievoli solo dopo il saldo del prezzo; non saranno oggetto di cancellazione le domande giudiziali, la sentenza dichiarativa di fallimento e il decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo e ogni altro gravame per il quale il Giudice riterrà di non poter autorizzare la cancellazione;
- 21) Nel caso in cui non siano state proposte offerte di acquisto o nel caso in cui le stesse siano inefficaci, il curatore provvederà senza indugio ad effettuare nuovi esperimenti di vendita previa determinazione di un prezzo d'asta base inferiore del 25 % ogni volta;
- SARA' ALTRESI' ONERE DEL CURATORE SPECIFICARE CHE
- 22) Nell'azienda ceduta sono occupati meno di quindici lavoratori e, quindi, non si è reso necessario l'espletamento delle procedure di cui alla L. 29-12-1990, n. 428. La retrocessione dell'azienda all'atto di cessazione dell'affitto di azienda sarà disciplinata dalle ordinarie regole tra cui il disposto di cui all'art. 2112 c.c. e, pertanto, i rapporti di lavoro dipendente in corso continueranno con l'aggiudicatario dell'azienda;
- 23) l'aggiudicatario sarà tenuto in via solidale con l'attuale affittuario dell'azienda al pagamento di ogni credito maturato dai suddetti dipendenti, ivi compresi quelli inerenti il TFR, retribuzioni e equipollenti che alla data della stipula dell'affitto di azienda (31/03/2015), ammontavano ad euro 45.577,70; in ogni caso gli altri eventuali debiti relativi all'azienda aventi origine da atti, fatti e circostanze successive all'affitto non potranno in alcun modo gravare sul fallimento e, per, essi troveranno applicazione all'atto di trasferimento in favore dell'acquirente dell'azienda affittata le ordinarie regole (art. 2555 c.c. e seguenti e in particolare gli articoli 2558 e 2560 c.c.) oltre al disposto di cui all'art. 2112 c.c.; l'aggiudicatario, pertanto, rinuncia a far valere nei confronti del fallimento qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa fatta da terzi in ordine a detti eventuali debiti;
- 24) l'aggiudicatario rinuncia, altresì, a far valere nei confronti del fallimento e degli Organi della Procedura qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa qualora, dopo il termine della procedura competitiva e prima della trascrizione dell'atto di trasferimento, eventuali soggetti terzi aventi diritto chiedano di esercitare il diritto di prelazione all'acquisto dell'azienda;



- 25)l'aggiudicatario rinuncia, altresì, a far valere nei confronti del fallimento e degli Organi della Procedura qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa che dovesse essere avanzata dall'affittuaria in ordine a qualsiasi questione connessa al contratto di affitto di azienda, ivi compresa quella relativa al riconoscimento dell'eventuale avviamento commerciale eventualmente esistente al momento della retrocessione;
- 26)l'aggiudicatario si impegna a tenere indenne e a manlevare il fallimento da qualsiasi pretesa di terzi relativi a fatti e atti inerenti all'azienda successivi alla stipulazione del contratto di affitto;
- 27)La cessione di azienda non comporterà il trasferimento in capo all'Aggiudicatario dei crediti relativi alla stessa sorti per causa anteriore alla dichiarazione di fallimento;
- 28)La cessione di azienda non comporterà il trasferimento in capo all'aggiudicatario dei debiti inerenti all'azienda affittata sorti per causa anteriore alla dichiarazione di fallimento, con l'eccezione di quelli maturati nei confronti dei dipendenti come specificato nel punto 23);
- 29)L'azienda verrà trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, e servitù fino o ad oggi praticate, come visto e piaciuto e come pervenuta in forza dei titoli di proprietà e del possesso. Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto (anche ambientali) dei beni afferenti all'azienda a proprie spese, cura, onere e responsabilità;
- 30)La Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nelle perizie e/o elenchi disposti dalla Procedura relativamente ai beni. La procedura è esonerata dalla garanzia per evizione, per vizi e per mancanza di qualità, intendendosi la Procedura liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo, anche in deroga all'art. 1494 c.c.;
- 31)L'acquirente accetta incondizionatamente l'azienda, assumendosi ogni rischio relativo all'effettivo e regolare funzionamento. Pertanto, nel caso in cui i beni oggetto della vendita dovessero eventualmente risultare carenti dei requisiti previsti dalle prescrizioni normative e/o viziati o carenti di qualità e/o di proprietà di terzi e/o gravati, in tutto o in parte, da diritti reali e/o personali anche di garanzie e/o di godimento di terzi; l'acquirente rinuncia espressamente a far valere nei confronti della Procedura qualsivoglia richiesta e/o pretesa economica e/o eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita;



- 32) non si presta nessuna garanzia, né con riferimento al corretto funzionamento né avuto riguardo al rispetto delle normative in materia di sicurezza e tutela della salute, né di qualsivoglia altra; eventuali ammanchi, difetti, malfunzionamenti e simili, anche se gravi, non potranno essere pertanto invocati per dar luogo a richieste di risarcimento danni né per avanzare richieste di riduzione del prezzo, né per invocare qualsiasi altra forma di indennizzo, rimborso o simile;
- 33) le spese di adeguamento dei beni alle leggi vigenti, se ed in quanto possibile, o di rimessa in funzionamento, rimane a totale carico e spese dell'aggiudicatario, il quale manleva la procedura da qualsiasi responsabilità anche per il caso in cui la regolarizzazione o la messa in funzionamento non fosse possibile;
- 34) l'acquirente s'impegna a mantenere indenne e manlevare la Procedura ed i loro eventuali aventi causa da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata agli stessi da qualsivoglia soggetto terzo (pubblico o privato), relativamente all'azienda oggetto della vendita;
- 35) i costi di manutenzione e/o di riparazioni ordinari o straordinari che siano stati eventualmente sopportati e/o comunque sorti nel periodo intercorrente fra la data di inizio dell'affitto e la data del trasferimento, ovvero che sorgano in futuro non graveranno in alcun modo sul fallimento, intendendosi questo ultimo liberato dall'aggiudicatario da ogni responsabilità e/o richiesta al riguardo;
- 36) In particolare per quanto riguarda gli immobili sopra descritti, facenti parte dell'azienda non si presta alcuna garanzia per la conformità e il funzionamento degli impianti a servizio, né si presta alcuna certificazione energetica, né si presta alcuna garanzia in relazione alla conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi. La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, anche con riferimento alla situazione urbanistica, con le servitù attive e passive, a corpo e non a misura, e come meglio descritto nella perizia di stima agli atti; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La regolarizzazione urbanistica degli immobili, se ed in quanto possibile, o la rimessa in pristino di quanto non regolarizzabile, rimane a totale carico e spese dell'aggiudicatario, il quale manleva la parte cedente e la procedura da qualsiasi responsabilità anche per il caso in cui la regolarizzazione urbanistica non fosse possibile e dovesse effettuare a sua cura e spese la rimessa in pristino;
- 37) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente,



l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a mero titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia e nel bando di vendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

38) la presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione delle condizioni qui contenute con espressa rinuncia da parte dell'aggiudicatario di proporre alcuna eccezione e l'obbligazione di pagare le spese sopra indicate con esonero di ogni responsabilità da parte degli Organi della procedura.

DISPONE CHE

- Della vendita dovrà essere data pubblicità notizia mediante pubblicazione sui seguenti siti, quotidiani, riviste e PVP, almeno 45 gg. prima dell'asta:
 - 1) sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e "www.tribunalemassa.it";
 - 2) sui Free press: "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e "Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia" dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali della Lombardia;
 - 3) scheda informativa sul "Canale Aste" - web TV www.canaleaste.it, dedicato alle vendite immobiliari, nel caso in cui almeno un lotto abbia un prezzo d'asta base superiore ad euro 50.000,00;
 - 4) sul servizio "Gestionale Aste" con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali Internet immobiliari privati, nel caso in cui almeno un lotto abbia un prezzo d'asta base superiore ad euro 50.000,00;
 - 5) sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa nel caso in cui almeno un lotto abbia un prezzo d'asta base superiore ad euro 50.000,00;
 - 6) sul quotidiano "La Nazione" nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa nel caso in cui tutti lotti abbiano un prezzo d'asta base inferiore ad euro 50.000,00;
 - 7) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche".

Tutti gli adempimenti pubblicitari, compresa la pubblicazione sul PVP, sono curati dalla società EDISERVICE S.r.l., con sede in Rovigo, via Verdi n° 2 (tel. 0425/460355, fax 0425/461490, mail: info.massa@ediervicesrl.it) e contatto diretto presso il Tribunale di



- che il Curatore provveda a fornire notizie e informazioni agli eventuali interessati accompagnandoli anche in loco affinché possano prendere visione del bene oggetto di vendita.

Massa, lì 19.04.2019.

IL GIUDICE DELEGATO
DR. ALESSANDRO PELLEGRINI