



## **Tribunale Civile e Penale di Massa Sezione Fallimentare**

**Fallimento di  
Officina Lunigiana di [REDACTED]**

**R.F. nr. 63/2017**

\*\*\*

**Giudice Delegato:** Dott. Alessandro Pellegrini  
**Curatore Fallimentare:** Dott. Marco Molendi

\*\*\*

### **AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto, Dr. Marco Molendi, quale **Curatore Fallimentare** di **OFFICINA LUNIGIANA DI [REDACTED]**

[REDACTED] con studio in Massa (MS), via Massa Avenza, n° 223, tel. 0585/43273 e mail:molendimarco@gmail.com, visto il programma di liquidazione e la successiva autorizzazione alla vendita da parte del Giudice Delegato in data 19/04/2019

### **AVVISA**

chiunque vi abbia interesse che il giorno **16.04.2021 ad ore 9:00** presso il Tribunale di Massa, piazza A. De Gasperi n° 1, sala udienze civili, piano 1° (Palazzo di Giustizia) o altra disponibile avrà luogo la vendita dei seguenti beni:

### **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, 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 graffiato 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 presso i competenti uffici.

I beni immobili sono allo stato attuale ancora intestati alla società Officina Lunigiana [redacted] snc 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]

[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 Officina Lunigiana di [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

7

attività come impresa individuale esercitata sotto la denominazione Officina Lunigiana [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 Officina Lunigiana di [REDACTED] concedeva, con atto Notaio Alessandro Matteucci repertorio 5406/4293, in affitto l'azienda da esso esercitata in forma individuale alla società Nuova [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 trasferimento in favore del sig. [REDACTED] e contro la società Officina Lunigiana di [REDACTED] snc.

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 e che alcuni beni potrebbero essere non più funzionanti. Si precisa, altresì, che dei citati beni non sono stati rinvenuti documenti attestanti il rispetto delle norme e direttive vigenti in materia di sicurezza e tutela della salute dei luoghi di lavoro, pertanto, l'acquirente prima di qualsiasi utilizzo si impegna a proprie spese a renderli conformi alle predette disposizioni con rinuncia a qualsiasi diritto di rimborso o indennizzo nei confronti della procedura e dei suoi organi; 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; due dei subordinati affittati non sono più in forza allo stato attuale;
- 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

7

- 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.

Tutti i costi necessari per il passaggio di proprietà dei predetti automezzi sono a carico dell'aggiudicatario. Altresì, per i citati beni mobili registrati non sono stati rinvenuti né i libretti di circolazione né i certificati di proprietà e, pertanto, per rendere possibile il trasferimento dovrà essere recuperata copia di tali documenti (e di ogni altro documento qui non richiamato che si rendesse necessario per rendere possibile il trasferimento) presso i competenti uffici con spese a carico dell'aggiudicatario. Parimenti, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione dei gravami pregiudizievoli la cui cancellazione verrà autorizzata dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 comma 2 l.f..

#### **ALLE SEGUENTI CONDIZIONI**

- 1) ognuno, esclusi i soggetti per cui è fatto espresso divieto di partecipazione all'asta ai sensi di legge, è ammesso ad avanzare offerta per l'acquisto dei beni posti in vendita;
- 2) il curatore ha termine di gg. 150 dalla data in cui è stata autorizzata la vendita ed eguale termine per le successive eventuali pubblicazioni con decorrenza dalla data in cui si è tenuta l'ultima asta che è andata deserta;
- 3) la vendita avverrà dinanzi al curatore presso il Tribunale di Massa, piazza A. De Gasperi n° 1, sala udienze civili, piano 1° (Palazzo di Giustizia) o altra disponibile;
- 4) Il prezzo di vendita è pari ad **euro 139.282,05** (di cui per il 96,93 % assegnato all'immobile) e l'offerta ammissibile è **pari ad euro 104.461,54**; in presenza di più offerte valide e di adesione alla gara degli offerenti, l'offerta minima in aumento è fissata in **euro 3.000,00**;
- 5) le offerte in bollo (euro 16,00) e in busta chiusa sulla quale dovrà essere apposta la data di vendita e il nome del curatore (Dr. Marco Molendi), dovranno essere presentate presso lo studio del curatore entro le ore 13:00 del giorno antecedente la data della vendita, ed esclusi i giorni di sabato e festivi, previo appuntamento telefonico, ovvero entro le ore 13:00 del 15/04/2021; l'offerta assieme all'assegno circolare (quest'ultimo da intestare a **FALLIMENTO OFFICINA LUNIGIANA** e di importo minimo pari al 10 % del prezzo offerto), alla fotocopia del documento di identità dell'offerente o del legale rappresentante in caso di società, al codice fiscale e all'ulteriore

n

documentazione indicata al successivo punto 7, lettera a (offerta presentata da società o da soggetto minorene o da persona interdetta, inabilitata o amministrata di sostegno), dovrà essere inserita all'interno della busta che dovrà essere consegnata già sigillata; al momento della consegna verrà identificato il soggetto depositante, che potrà anche essere soggetto diverso dall'offerente, e verrà redatto verbale con indicazione del giorno e dell'ora del deposito e a cui verrà allegato copia del documento di identità del depositante;

- 6) non sono ammesse offerte per persona da nominare o per procura;
- 7) 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, se l'offerente è minorene la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà di depositarli successivamente all'esito dell'aggiudicazione con termine ultimo pari a quello indicato per il versamento del saldo prezzo); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta assieme alla copia del codice fiscale e documento di identità; 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 allegata visura della C.C.I.A.A. e ogni altro documento comprovante i poteri conferiti all'offerente per poter partecipare all'asta in udienza (es. delibera assembleare, ecc) nonché copia della carta di identità e del codice fiscale del legale rappresentante;
  - b) L'indirizzo pec e/o indirizzo di residenza o della sede legale a cui potranno essere inviate eventuali comunicazioni;
  - c) I dati identificativi (catastali ed indirizzo) dei beni 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, delle spese e oneri, 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

17

di indicazione del termine di pagamento, quest'ultimo si assumerà pari a quello massimo di 150 giorni; in caso di indicazione di un termine maggiore il termine di scadenza per sarà comunque pari a quello massimo di 150 giorni;

- f) l'espressa attestazione di aver preso visione delle perizie di stima dei beni posti in vendita e per i quali si propone l'offerta;
  - 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) l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza che 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;
  - i) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (o del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società), e del codice fiscale, oltre all'ulteriore documentazione indicata al precedente punto 7, lettera a (offerta presentata da società o da soggetto minorenni o da persona interdetta, inabilitata o amministrata di sostegno) nonché assegno circolare, intestato alla procedura concorsuale **(FALLIMENTO OFFICINA LUNIGIANA)** di importo minimo pari al 10% del prezzo offerto, che in caso di aggiudicazione sarà trattenuto anche qualora l'aggiudicatario non provveda al saldo del prezzo e delle spese nei termini indicati in domanda e, in assenza, nel termine di gg. 150 dall'aggiudicazione;
- 8) l'offerta presentata è irrevocabile; l'offerente è tenuto, ma non obbligato, a presentarsi all'udienza di vendita:
- a) in caso di unica offerta efficace o di più offerte ma di cui solo una è efficace si procederà ad aggiudicare il bene all'offerente, anche se non presente;
  - b) in caso di pluralità di offerte valide:
    - ✓ si procederà alla gara, previa adesione degli offerenti presenti, partendo dall'offerta più alta pervenuta, anche in caso di assenza o mancata adesione alla gara del maggior offerente; in caso di gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad euro 3.000,00. 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 degli offerenti presenti allora verrà disposta la vendita in favore dell'offerta più alta; 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, 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;
- 9) le buste saranno aperte dal Curatore, alla presenza degli offerenti, se presenti, il giorno **16.04.2021, alle ore 9:00**; terminata la redazione del verbale di apertura delle buste la curatela chiederà agli offerenti presenti se intendono aderire alla gara e poi procederà all'apertura dell'asta; se al momento della richiesta di adesione all'asta l'offerente non è presente in aula non potrà aderire alla gara (pur rimanendo valida l'offerta presentata) anche qualora sopraggiunga in loco successivamente;
- 10) al termine della gara verrà restituita immediatamente la cauzione ai soggetti non aggiudicatari presenti in aula mentre a quelli non presenti verrà restituita successivamente previo appuntamento da concordare con la curatela;
- 11) l'offerta si intenderà come non validamente presentata e come tale non verrà considerata se, alternativamente e/o congiuntamente:
- 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;
  - priva dell'indicazione del prezzo offerto;
  - non è presentata entro il termine ultimo previsto;
  - non è sottoscritta;
  - se risulta di importo inferiore al 75% del prezzo base d'asta (c.d. offerta minima);
  - se pervenuta con modalità differente rispetto a quanto stabilito nel bando (es. raccomandata AR);
- 12) redatti i verbali di apertura buste e di vendita la curatela, anche in caso di asta deserta, depositerà tutta la documentazione afferente all'attività svolta (verbali, pubblicità, offerte, ecc...) nel fascicolo telematico di cancelleria;
- 13) Non è previsto in favore dell'attuale affittuario alcun tipo di prelazione in base al contratto di affitto; la curatela non ha notizia di situazioni in base alle quali sia riconosciuto il diritto di prelazione all'affittuario o a terzi in base alla legge (art. 3, co. 4 legge n. 223 del 1991 e art. 11 D.L. n° 145/2013 convertito con la legge 9 del 21 febbraio 2014); qualora, successivamente all'aggiudicazione ed

7



entro la data di registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento, qualcuno avesse ad avanzare richieste di esercizio del diritto di prelazione e qualora se ne accerti da parte degli Organi della procedura l'effettiva sussistenza, allora la curatela inviterà l'aggiudicatario provvisorio e il soggetto prelatizio a concorrere con una procedura competitiva a loro riservata avente come prezzo d'asta base quello di aggiudicazione; verrà poi predisposto un sintetico avviso di vendita in cui saranno indicati il giorno, il luogo e l'orario dell'asta (aperta ai soli soggetti aggiudicatario e prelatizio), le modalità dei rilanci e di ogni altro elemento necessario al corretto svolgimento della procedura competitiva; il bando verrà inviato all'aggiudicatario provvisorio e al soggetto esercente il diritto di prelazione con qualsiasi mezzo purché idoneo a lasciare traccia dell'avvenuta ricezione (PEC, raccomandata AR, notifica a mezzo ufficiali giudiziari);

- 14) il curatore dichiara, altresì, di rinunciare alle prescrizioni previste dall'art. 107 n° 4 l.f. precisando che tale rinuncia non incide sull'esercizio dell'eventuale diritto di prelazione come indicato al punto 13;
- 15) nella vendita troverà comunque applicazione il disposto di cui al comma 1 dell'art. 108 l.f. e, pertanto, il Giudice Delegato potrà in ogni caso sospendere la vendita su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di ogni altro interessato qualora ricorrano gravi e giustificati motivi. Altresì, entro 10 gg. dall'avvenuto deposito di cui all'art. 107, comma 5, l. f, il Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 l.f., comma 1, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di ogni altro interessato potrà impedire il perfezionamento della vendita qualora emerga che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato;
- 16) in tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita all'acquirente in asta spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta;
- 17) avvenuta l'aggiudicazione il curatore avrà tempo gg. 10 (decorrenti dalla data del verbale di aggiudicazione) per poter comunicare all'aggiudicatario i conteggi del saldo prezzo e il nominativo del Notaio Rogante, ma dovrà tener conto dei termini per il saldo prezzo indicati dall'aggiudicatario se più brevi;
- 18) l'atto di trasferimento e gli adempimenti ad esso collegati verranno predisposti da un Notaio scelto dal curatore con spese a carico dell'aggiudicatario; l'acquirente dovrà sostenere tutte le spese per la registrazione, trascrizione dell'atto di trasferimento, comprese quelle necessarie al ripristino della continuità delle trascrizioni, oltre a quelle di cancellazione dei gravami pregiudizievoli;

n

- 19) ad esclusive spese dell'aggiudicatario saranno anche tutti gli oneri di rimozione e smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze presenti all'interno dell'immobile o del piazzale;
- 20) il saldo prezzo dovrà essere eseguito entro 150 gg. dall'aggiudicazione con assegno circolare intestato a **FALLIMENTO OFFICINA LUNIGIANA** o con bonifico all'IBAN della procedura che sarà comunicato previa richiesta del soggetto aggiudicatario; la consegna al curatore del predetto assegno dovrà avvenire contestualmente al rogito notarile mentre nel caso in cui il saldo prezzo avvenga con bonifico le somme dovranno essere presenti sul conto della procedura prima della data fissata per l'atto notarile; il rogito notarile dovrà essere firmato nel termine previsto per il saldo del prezzo che in assenza di indicazione si assumerà pari a gg. 150 (temine perentorio non prorogabile); al momento del rogito dovranno essere consegnate al Notaio rogante anche le somme ivi necessarie per le imposte dovute a titolo di trasferimento con la sola eccezione dell'IVA, se dovuta, che dovrà essere rimessa con altro assegno circolare intestato a **FALLIMENTO OFFICINA LUNIGIANA** che dovrà essere consegnato anch'esso al curatore al momento del rogito; la cancellazione dei gravami pregiudizievoli verrà autorizzata dal Giudice Delegato dopo il saldo del prezzo ai sensi dell'art. 108, comma 2 l.f. previa istanza da presentarsi a cura del curatore che dovrà farsi inviare dal Notaio l'elenco dettagliato degli annotamenti pregiudizievoli; 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; le spese di cancellazione dei gravami saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 21) in caso di mancato versamento del saldo del prezzo, dell'IVA se dovuta, delle spese di trasferimento e della firma del rogito notarile, entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, entro 150 gg. dall'aggiudicazione (anche in assenza di uno solo di tali adempimenti) sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e sarà disposto l'incameramento della cauzione. Resta fermo quanto ulteriormente stabilito dall'art. 587 c.p.c.;
- 22) ai sensi dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo e delle spese, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario;
- 23) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

7

- 24) copia dell'atto notarile di trasferimento, degli f24 relativi alle imposte e alle cancellazioni, della nota di registrazione, delle note di trascrizione e di quelle relative alla cancellazione delle annotazioni pregiudizievoli, dovranno essere rimesse a cura del Notaio al curatore che a sua volta le depositerà nel fascicolo telematico di cancelleria;
- 25) la curatela provvederà ad eseguire le notifiche di cui all'art. 107, comma 3, l.f., di ogni avviso di vendita;
- 26) 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.

### **IN OGNI CASO RENDE NOTO CHE**

- 27) 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;
- 28) 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 e degli Organi della Procedura qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa fatta da terzi in ordine a detti eventuali debiti;
- 29) 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;

n

- 30) 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;
- 31) 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;
- 32) 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;
- 33) 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 28);
- 34) 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;
- 35) il fallimento e gli Organi della procedura non assumono 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.;
- 36) 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

7

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;

- 37) 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;
- 38) 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;
- 39) 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;
- 40) 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;
- 41) 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

n

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;

- 42) 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;
- 43) 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](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://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](http://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;

9

- 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 Massa.

Per maggiori informazioni si rinvia alla perizia di stima agli atti e per prendere visione dell’immobile, gli eventuali interessati dovranno inoltrare specifica richiesta al sottoscritto curatore tel. 0585/43273 e fax 0585/43950, mail: molendimarco@gmail.com, pec: marcomolendi.commercialisti@postecert.it.

Massa, lì 14/12/2020

Il curatore  
Dott. Marco Molendi

