



**Il Tribunale di Pisa**  
**Sezione Procedure Concorsuali**



Il Giudice, dott. Marco Zinna nel subprocedimento introdotto in seno al procedimento unitario per l'apertura concordato preventivo iscritto all'R.G.P.U. n. 19-3/2024, al fine di disciplinare la pubblicità e l'eventuale vendita competitiva in caso di offerte concorrenti ai sensi dell'art. 91 CCI adotta il seguente

**DECRETO**

**DISCIPLINARE RELATIVO A PROCEDURA COMPETITIVA DI "OFFERTE CONCORRENTI"**

L'art. 91 CCI stabilisce che

"1. Il tribunale o il giudice da esso Commissario, esclusivamente quando il piano di concordato comprende un'offerta irrevocabile da parte di un soggetto già individuato e avente ad oggetto il trasferimento in suo favore, anche prima dell'omologazione, verso un corrispettivo in denaro o comunque a titolo oneroso, dell'azienda o di uno o più rami d'azienda o di specifici beni, dispone che dell'offerta stessa sia data idonea pubblicità al fine di acquisire offerte concorrenti. La stessa disciplina si applica in caso di affitto d'azienda.

La medesima disciplina si applica quando, prima dell'apertura della procedura di concordato, il debitore ha stipulato un contratto che comunque abbia la finalità del trasferimento non immediato dell'azienda, del ramo d'azienda o di specifici beni aziendali

Se pervengono manifestazioni di interesse, il tribunale o il giudice da esso Commissario, dispone con decreto l'apertura della procedura competitiva".

In data 15/7/2025 questo GD ha emesso il disciplinare per la procedura competitiva relativa alla cessione da Industrial Service SRL a CRM del contratto di affitto del ramo d'azienda di cui risulta formalmente affittuario Industrial ma

di fatto già gestito dall'assuntore del concordato CRM SRL, di cui alla richiesta di autorizzazione per atti di straordinaria amministrazione formulata dalla società concordataria l'1/4/2025.

In data 17/7/2025 il Commissario, oltre a richiedere un differimento di 75 giorni per la pubblicazione dell'avviso di vendita relativo a tale procedura competitiva, ha rappresentato quanto segue

“1) al piano concordatario in continuità indiretta, è allegato un atto di impegno e una proposta irrevocabile di acquisto datato 10/05/2024 che, subordinatamente al passaggio in giudicato della sentenza di omologazione della procedura di concordato preventivo, prevede che C.R.M. S.r.l.:

2) si obbliga a prorogare entrambi i contratti di affitto di rami di azienda in essere, per tutto il tempo necessario a supportare la proposta di concordato, assumendo ogni conseguente obbligo in conformità al piano di concordato;

3) si rende disponibile a stipulare, ove occorra con l'intervento delle associazioni sindacali di categoria e/o in sede protetta, atto di accollo liberatorio dei debiti a carico di \_\_\_\_\_ per i rapporti di lavoro subordinato (T.F.R. e quant'altro) relativo al personale dipendente trasferito alle società affittuarie in forza dei contratti di affitto dei rami di azienda;

4) propone irrevocabilmente di acquistare, alla scadenza dei richiamati contratti di affitto dei rami di azienda, l'intera azienda di proprietà di \_\_\_\_\_ già condotta in forza dei richiamati titoli al prezzo di € 651.429,00 da versare per € 371.428,90 in compensazione con il credito vantato da C.R.M. S.r.l. verso \_\_\_\_\_ . per l'accollo dei debiti verso il personale dipendente (T.F.R. e quant'altro) trasferito alle società affittuarie, accollo che diverrà liberatorio ai sensi del precedente punto 3), e per € 280.000,00 da pagarsi al saldo prezzo, in unica soluzione, al momento del trasferimento dell'azienda”.

Il CG ha quindi sottolineato l'opportunità di estendere la procedura ex art. 91 CC anche alla suddetta offerta irrevocabile d'acquisto su cui si fonda la proposta concordataria.

Si ritiene pertanto di accogliere l'istanza del CG, previa revoca del precedente decreto emesso in data 15/7/2025.

Occorre pertanto rappresentare che la proposta ed il piano di concordato presentati dal ricorrente contemplano, da una parte, "il subentro di CRM nel contratto di affitto del ramo di azienda avente ad oggetto la manutenzione di tutti i mezzi meccanici e non della società ██████████ presso l'aeroporto di Firenze nell'hangar "ex Elitalia", nonché nel contratto stipulato tra le medesime parti ed in pari data afferente il montaggio e il montaggio e l'allestimento di materiale ferro-tramviario, entrambi stipulati con ██████ il 23/3/2020 per la durata di 5 anni, tacitamente prorogabili, rispettivamente al prezzo di € 60.000 ed €30.000 annui oltre accessori".

D'altra, il piano e la proposta prevedono, come riportato dal CG, la prosecuzione di CRM nei contratti di affitto d'azienda già stipulati, debitamente prorogati, e la proposta irrevocabile di acquisto da parte di CRM relativa a tutti i rami d'azienda della società concordataria.

Pertanto, il GD con decreto ha disposto la procedura competitiva sull'offerta presentata, riservandosi con il presente disciplinare di dettagliare gli incombeni che il Commissario Giudiziale (di seguito anche CG) dovrà seguire.

Con il presente decreto il GD intende dettare la disciplina della pubblicità dell'offerta e quella per l'eventuale fase competitiva da aprirsi a seguito dell'emersione di manifestazioni d'interesse all'acquisto o all'affitto degli assets concordatari.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale, nella composizione sopra indicata, visti gli artt. 91 e 11, 114, 114-bis, 214, 216 e 217 CCI

### **DISPONE**

#### **1. AVVISO**

1.1 Il Commissario Giudiziale, non più tardi di 45 giorni dalla ricezione del presente provvedimento dovrà pubblicare, con le modalità di cui infra, l'avviso

per la pubblicità e l'eventuale procedura competitiva ivi indicando, la data per la presentazione delle manifestazioni di interesse e per l'esame e la comparazione delle eventuali offerte concorrenti che emergeranno a seguito dello svolgimento della pubblicità, nonché per la gara competitiva tra di esse, al fine di individuare l'offerta migliore nell'interesse al miglior soddisfacimento dei creditori concordatari.

1.2 Nell'avviso il Commissario Giudiziale dovrà enucleare l'oggetto della procedura competitiva, riportando il contenuto e le condizioni dell'offerta irrevocabile contenuta nella proposta e nel piano di concordato. Avendo cura di precisare i dati relativi all'azienda, ai suoi rami, al complesso od ai singoli beni oggetto della procedura, nonché gli eventuali gravami ed altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che insistono su di essi e di tutto quanto altro si renderà necessario ed opportuno portare a conoscenza degli interessati per la più consapevole ed informata partecipazione alla presente procedura competitiva.

1.3 Il Commissario indicherà nell'avviso il prezzo base dell'offerta assumendo quale parametro il valore dell'offerta indicata nel piano di concordato.

1.4 Il Commissario dovrà fissare un termine non inferiore ad almeno 30 giorni continuativi e non superiore a 120 giorni dalla pubblicazione dell'avviso per la presentazione delle offerte. L'inizio delle operazioni potrà essere fissato esclusivamente di mercoledì, giovedì e venerdì ed in un orario compreso tra le ore 10:00 e le ore 17:00 e il termine per la formulazione delle offerte dovrà avere scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato).

1.5 Preciserà che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente decreto. Preciserà, altresì, che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un avvocato, quest'ultimo non potrà

presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

1.6 Il Commissario indicherà nell'avviso il Soggetto Specializzato incaricato delle attività di pubblicità e di vendita e, per favorire l'accesso dell'utenza a tale modalità di vendita, evidenzierà la possibilità di usufruire dell'assistenza gratuita fornita dal medesimo Commissionario indicando a tal fine i recapiti di mail e telefono del relativo Ufficio di assistenza alle vendite Telematiche.

1.7 Il Commissario dovrà altresì specificare i propri recapiti per gli interessati che vorranno acquisire maggiori informazioni in merito all'oggetto della procedura.

## **2. PUBBLICITÀ**

2.1 Il Commissario redigerà ed inserirà, anche con l'eventuale assistenza del Commissionario, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" l'avviso, contenente i dati essenziali che possono interessare il pubblico con l'avvertimento che maggiori informazioni saranno disponibili - previa presentazione di uno specifico impegno di riservatezza - nella Virtual Data Room provvista dal Commissionario, insieme a copia del presente disciplinare, almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. In fase di inserimento sul "Portale delle Vendite Pubbliche", all'interno della Sezione "Elenco Siti autorizzati" il Commissario selezionerà il Gestore vendita telematica, iscritto nel registro ai sensi del DM 32/2015 per le eventuali operazioni di vendita telematica.

2.2 Il Commissario indicherà inoltre, nella sezione "Elenco Siti autorizzati", i Siti di Pubblicità individuati per la pubblicazione dell'inserzione tra cui esemplificativamente: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (di proprietà di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.) e [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) (di proprietà di Abilio S.p.A.). A questi siti saranno pertanto propagate le informazioni relative all'avviso che si sta inserendo e gli stessi saranno oggetto di monitoraggio da parte del Portale.

2.3 Per le attività pubblicitarie, e quelle successive ed eventuali di vendita, il Commissario si avvarrà di un Commissionario/Soggetto Specializzato, in grado tra l'altro di garantire la riservatezza dei dati relativi alla procedura, tra i quali esemplificativamente: Astegiudiziarie S.p.A., Abilio S.p.A., Gobid Group SRL, etc., dotati dei requisiti di cui al DM 32/2015.

2.4 Il Commissario provvederà inoltre a rendere pubblico l'annuncio, mediante i seguenti adempimenti:

a) pubblicazione dell'avviso, unitamente a copia del presente disciplinare ed alla documentazione più varia atta a consentire la migliore informazione e partecipazione degli interessati - tra cui esemplificativamente: visura della Società concordataria, proposta irrevocabile di acquisto prevista dal piano di concordato, contratto di affitto di azienda eventualmente già stipulato, ultimi 3 bilanci della società concordataria, elenco dei dipendenti, contratti in corso, relazione di stima dell'immobile, comprese eventuali fotografie e planimetrie, relazione di stima dei beni mobili, ed ogni altro documento rilevante al fine di consentire un giudizio informato dei potenziali offerenti - su diversi siti internet di soggetti specializzati alla vendita (tra cui esemplificativamente [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [venditegiudiziarieitalia@abilio.com](mailto:venditegiudiziarieitalia@abilio.com), [www.godibgroup.com](http://www.godibgroup.com), [www.industrialdiscount.it](http://www.industrialdiscount.it); [www.fallimenti.it](http://www.fallimenti.it); [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it)) almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, cui potrà accedersi previa presentazione di un adeguato impegno di riservatezza. La società garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale [www.tribunale.pisa.it](http://www.tribunale.pisa.it). Per garantire la maggior riservatezza dei dati e delle informazioni fornite, il richiedente dovrà sottoscrivere apposito impegno di riservatezza ed il Commissionario dovrà preferibilmente offrire una Virtual Data Room sulla quale effettuare la pubblicazione dei dati di maggior rilievo;

2.6 In caso di contestazioni sulla rilevanza del documento la Società concordataria e quella esponente l'offerta irrevocabile coopereranno in buona

fede con il Commissario per dirimere la questione e, in caso di ulteriore contrasto, devolveranno la contestazione al Giudice Delegato che deciderà con decreto.

2.7 Il professionista dovrà aver cura e quindi è responsabile di:

- indicare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa e trasmessa la fattura;
- verificare la correttezza della pubblicità su internet, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;
- aggiornare l'esito di ciascuna vendita sul sito del Commissionario al più presto dopo ciascun esperimento, seguendo le istruzioni ricevute

2.8 Le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità ed il gestore della vendita telematica rilasceranno fattura a nome della Società concordataria che dovrà anticipare le relative somme.

2.9 Il Commissario specificherà nell'avviso di vendita che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare la documentazione ed i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita previa sottoscrizione di uno specifico impegno di riservatezza. Rammenta al custode/Commissario che la disamina della documentazione e dei beni in vendita deve svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza.

### **3 DEPOSITO DELL'OFFERTA**

3.1 Le offerte si possono presentare esclusivamente con modalità telematiche ex artt. 12, 13 e 24 D.M. n. 32/2015 come specificato nell'avviso e nel presente disciplinare.

3.2 Possono presentare le loro offerte anche imprenditori individuali, società di persone, le società di capitali e le società cooperative, anche di nuova costituzione, di qualsiasi nazionalità che:

(i) non si trovino o non si siano trovate nei 12 (dodici) mesi precedenti la data di pubblicazione di questo decreto in stato di liquidazione e/o in una delle situazioni di cui agli articoli 2446 e 2447 del codice civile e/o in situazioni equivalenti in conformità alla legislazione dello Stato di appartenenza;

(ii) non si trovino o non siano state sottoposte nei 12 (dodici) mesi precedenti la data di pubblicazione di questo decreto a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che ne denoti lo stato di insolvenza, lo stato di crisi, la cessazione dell'attività o l'assoggettamento a gestione coattiva in conformità alla legislazione dello Stato di appartenenza.

Non saranno parimenti prese in considerazione offerte irrevocabili che siano espresse da intermediari, mediatori o da società fiduciarie o per le quali non sia chiaramente identificabile il soggetto offerente.

3.3 Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

3.4 Le offerte devono essere presentate tramite il modulo web "Offerta Telematica" reperibile all'interno del portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda della vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

3.5 L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.



3.6 L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, 5° comma, D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, 4° comma e dell'art. 13 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

3.7 L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura di concordato preventivo, all'IBAN indicato dal Commissario nell'avviso.

3.8 Il bonifico, con causale "Sub-procedimento n. 73-3/2024 R.G.P.U. del Tribunale Ordinario di Pisa- Concordato Preventivo, versamento cauzione" (o equipollente), dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza fissata dal Commissario per il loro esame; qualora il giorno fissato non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. A tal

fine è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine indicato.

3.9 L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, attraverso il servizio "Pagamenti pagoPA - Utenti non registrati" presente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo digitale va allegata nel messaggio PEC con cui viene trasmessa l'offerta.

3.10 Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte saranno formulate a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal Commissario nell'avviso di vendita.

3.11 Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

3.12 L'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo avvocato per persona da nominare anche a norma dell'art. 579, ultimo comma,

c.p.c. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al Commissario nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, ovvero trasmettendogli via PEC detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

3.13 L'offerente previsto dal piano e dalla proposta di concordato che intenda partecipare al procedimento competitivo, dovrà presentare congiuntamente la sua offerta conformandola al presente disciplinare.

## **4 CONTENUTO DELL'OFFERTA**

### **4.1 L'offerta dovrà contenere:**

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico dell'offerente.

Se l'offerente è una società e/o una persona giuridica, l'offerta dovrà contenere l'indicazione della ragione o denominazione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, indirizzo PEC al quale si elegge il domicilio per ogni comunicazione, recapito telefonico, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del suo legale rappresentante che sottoscrive l'offerta.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, 2° comma, D.M. n. 32/2015.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il

coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, ovvero qualora il Commissario sia un Notaio, previa autorizzazione dello stesso Notaio Commissario ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 149/2022, se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa la sopra detta autorizzazione.

Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura con indicazione anche similare alla seguente: "Sub-procedimento n. 73-3/2024 R.G.P.U. del Tribunale Ordinario di Pisa - Concordato Preventivo";
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto, ad esempio la descrizione dell'Azienda che forma oggetto dell'offerta irrevocabile di acquisto;
- e) l'indicazione del Commissario Giudiziale;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello indicato dall'originario offerente e le modalità di pagamento del prezzo;
- h) le garanzie offerte;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a quello indicato nell'avviso di vendita(sarà, invece,

possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Commissario o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

j) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal Commissario o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o la diversa documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico;

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

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

n) l'eventuale recapito di mail e telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

o) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene per il quale viene formulata l'offerta;

4.1 Le offerte di acquisto dovranno essere irrevocabili, non sono ammesse offerte in tutto o in parte condizionate o subordinate a qualunque condizione, né parziali o formulate in modo indeterminato o incompleto.

4.2. L'offerta concorrente potrà presentare condizioni migliorative non solo con riferimento al prezzo ma anche ai tempi del suo versamento od alle garanzie offerte. Laddove l'offerta irrevocabile abbia ad oggetto esclusivamente l'affitto

dell'azienda l'offerta concorrente potrà anche prevederne l'acquisto. Salvo che anche l'offerta originaria contemplici tali condizioni, saranno dichiarate altresì inammissibili le offerte che prevedono modalità di estinzione dell'obbligazione di pagamento del prezzo diverse dall'adempimento, quali la novazione, la remissione, la compensazione, la confusione, la cessione di crediti, la delegazione, l'espromissione e l'accollo.

## **5. ALLEGATI ALL'OFFERTA**

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;
- c) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- f) se il soggetto offerente è interdetto, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e l'autorizzazione della assemblea o del Consiglio di amministrazione, ove

occorrente. Nel caso di società con amministrazione congiunta, all'offerta dovrà essere allegata documentazione idonea a comprovare la sottoscrizione di tutti gli amministratori;

h) - la certificazione del registro delle imprese aggiornata alla data di presentazione dell'offerta da cui risultino i bilanci depositati, gli assetti proprietari e gli organi di amministrazione e controllo dell'offerente;

i) - la copia dello statuto sociale vigente dell'offerente;

j) - la copia degli ultimi tre bilanci di esercizio e consolidati (questi ultimi ove esistenti) approvati e pubblicati;

k) Nel caso in cui offerente sia una società di nuova costituzione dovrà essere allegata la medesima documentazione anche in riferimento al socio o ai soci che controllano l'offerente e ai rispettivi rappresentanti legali.

l) se l'offerta è presentata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

m) se l'offerente è uno straniero di cittadinanza di un paese non appartenente alla Unione Europea, copia del documento di soggiorno

n) Qualora l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente alla procedura.

o) Dichiarazione sostitutiva di comunicazione antimafia per assenza di cause di divieto, decadenza o sospensione, di cui all'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231;

p) la dichiarazione sottoscritta per esteso da parte dell'offerente di: (i) assumere a proprio esclusivo carico qualsivoglia pregiudizio, perdita, passività, minusvalenza e/o decremento di valore relativo all'azienda, al ramo d'azienda od al bene oggetto del presente Disciplinare e alle sue pertinenze, accessori e dotazioni; (ii) assumere a proprio esclusivo carico qualsivoglia pregiudizio, perdita, passività, minusvalenza e/o decremento di valore che sia o possa, anche potenzialmente, essere dipendente e/o ricollegabile per qualsivoglia ragione alla gestione e/o all'utilizzo dell' all'azienda, al ramo d'azienda od al bene oggetto della presente procedura competitiva (iii) rinunciare a qualsiasi contestazione, eccezione, azione, domanda, pretesa, diritto, rivendicazione, risarcimento, riduzione di prezzo nei confronti della Società Concordataria e/o della procedura concorsuale e/o dei suoi organi, che sia o possa essere dipendente e/o ricollegabile per qualsivoglia titolo e/o ragione e causale alla procedura competitiva e/o alla vendita di cui al presente Disciplinare e/o allo stato di fatto e di diritto dei beni immobili oggetto della presente procedura di vendita competitiva (iiii) Rinunciare alle garanzie per i vizi e i difetti salvo il caso di mala fede del venditore, nonché rinunciare a sollevare eccezioni di qualsiasi natura e/o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura da qualsiasi responsabilità per eventuali minusvalenze e/o perdite di valore del compendio aziendale oggetto di cessione.

q) la dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione e di essere a conoscenza di tutte le condizioni riportate nel presente decreto e nell'avviso di vendita;

r) la seguente dichiarazione: «L'offerente ha eseguito una approfondita due diligence dell'Azienda e ricevuto ogni informazione richiesta. Rinuncia pertanto alle garanzie per i vizi e i difetti salvo il caso di mala fede del venditore. L'offerente nonché futuro aggiudicatario rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura e/o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa



finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura da qualsiasi responsabilità per eventuali minusvalenze e/o perdite di valore del compendio aziendale oggetto di cessione»;

## **5. VENDITA TELEMATICA**

5.1 Laddove pervengano manifestazioni di interesse tradotte in altrettante offerte concorrenti si aprirà la sub fase competitiva per l'esame e la comparazione delle stesse.

5.2 A tal fine è stabilita la modalità di vendita telematica "asincrona" ex art. 24 del D.M. n. 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura che sarà svolta con le modalità indicate nel prosieguo.

## **6. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

6.1 Il Giudice verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni contenute nel presente decreto.

6.2 Egli esaminerà le offerte nel giorno indicato nell'avviso di vendita, procedendo secondo le seguenti direttive:

- a) saranno considerate senz'altro inefficaci le offerte pervenute oltre il termine di cui all'avviso di vendita nonché le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate ai punti successivi;
- b) qualora l'unica offerta presentata gli offerenti enucleati nella proposta e nel piano di concordato, resteranno vincolati nei termini ivi indicati in conformità al disposto dell'art. 91 comma 10 C.C.I.I. secondo le pattuizioni indicate nella proposta e nel piano di concordato;

c) Qualora pervengano più offerte il Giudice, aprirà la gara tra i più offerenti;

d) Laddove l'offerta concorrente si presenti non comparabile con quella originariamente presentata, in quanto presenti condizioni talmente disomogenee da impedire la gara competitiva in via telematica, il Commissario rimetterà gli atti al GD;

e) In caso di presentazione di più offerte efficaci il Giudice procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza). Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara;

f) Nel caso in cui, invece, il bene oggetto della presente procedura competitiva venga aggiudicato ad un soggetto diverso dagli originari offerenti, questi e la Società concordataria sono liberati dalle obbligazioni reciprocamente assunte fatto unicamente salvo il rimborso, in favore dei promittenti acquirenti, delle spese e dei costi sostenuti per la formulazione dell'offerta. Per il suddetto caso come disposto ex art. 91, comma 9 C.C.I.I. la società concordataria modifica la proposta ed il piano in conformità all'esito della gara.

g) Il Giudice considererà miglior offerta l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;

6.3 Il Giudice provvederà a redigere il verbale relativo alle suddette operazioni; il Commissario depositerà copia informativa nel fascicolo del concordato preventivo insieme agli allegati. Egli dovrà anche ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del

terzo prevista ex art. 590-bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata dal pubblico ufficiale.

All'esito della vendita, ove raggiunta l'aggiudicazione, il Commissario dovrà comunicare il verbale di vendita alla Società concordataria ed ai creditori titolari di garanzie sul bene.

Resta salva la possibilità per il Tribunale e/o per il Giudice Commissario, di sospendere la Gara o di non autorizzare la stipula del contratto di compravendita per i motivi di cui all'art. 217 C.C.I.I.

#### **6. MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica individuato attraverso collegamento operato avanti al Giudice.

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte Giudice solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita.

Gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il Giudice, a partire dall'orario di inizio delle operazioni di vendita, provvede a verificare l'avvenuto accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione il professionista, verificata la validità delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti dichiarando ammissibili le

offerte ritenute regolari ed inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto disposto in questa ordinanza e della legge.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non dovranno essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di presentazione di più offerte il Giudice inviterà gli offerenti alla gara telematica sull'offerta più alta ed il bene venga aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

La gara si svolgerà mediante rilanci compiuti, nella misura indicata di seguito nell'ambito di un lasso temporale di tre giorni, con scadenza alle ore 17:00 del quinto giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara. Il professionista curerà che il termine del quinto giorno non scada di sabato o domenica. Qualora vengano effettuate offerte in rialzo negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci)- c.d. *extra-time* - per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

I rilanci sono stabiliti in misura non inferiore ad: € 10.000 per le aziende, i rami d'azienda e i complessi di beni

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS ovvero con altro messaggio telematico. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al Commissario ed al Giudice l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

Si procederà, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno lavorativo (escluso il sabato) immediatamente successivo al termine della gara.

All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Commissario al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione mediante disposizione all'istituto di credito presso il quale è aperto il conto della procedura per il riaccredito esclusivamente sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'iban indicato nell'offerta.

Il verbale deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, i rilanci operati dai partecipanti alla gara e le loro osservazioni la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista Commissario.

Il Commissario dovrà depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo del Concordato provvedendo ad inserire una copia cartacea dello stesso negli atti del proprio fascicolo.

L'offerta presentata è irrevocabile; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

## **5. SALDO PREZZO**

5.1 Per le ipotesi in cui sia previsto il saldo immediato del prezzo. Il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento e tutte le spese per ogni causale

ricollegabile alla procedura competitiva, oltre l'iva e gli accessori se dovuti, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura, dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**. L'aggiudicatario dovrà fornire, per le finalità antiriciclaggio di cui al d.lgs. n. 231/2007 dichiarazione di provenienza del denaro costituente il saldo prezzo.

5.2 Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

a) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura con indicazione "Sub-procedimento n. XX-X/202X R.G.P.U. del Tribunale Ordinario di Pisa - Concordato Preventivo" (o equipollente) indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure:

b) consegna al Commissario di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Pisa, con l'indicazione "Sub-procedimento n. XX-X/202X R.G.P.U. del Tribunale Ordinario di Pisa - Concordato Preventivo" (o equipollente).

5.3 Le spese di trasferimento, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA se dovuta per legge, sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere nello stesso termine anche al pagamento degli oneri, fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al Commissario per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

5.4 L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal Commissario da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere

versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.

5.5 Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale dei termini ex 1 L. 742/1969.

5.8 Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Commissario fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc. Il Commissario ove riscontri i suddetti presupposti applicativi dovrà richiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto ex art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c. p.c., depositando bozza del provvedimento in formato editabile redatta secondo il modello che verrà pubblicato sul sito del Tribunale. In caso di reiterate decadenze, dovrà richiedere al Giudice di disporre l'eventuale aumento della cauzione, segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (es. rapporti di parentela, soci etc.).

## **7. TRASFERIMENTO E AFFITTO**

7.1 Il Commissario, d'intesa con le parti, potrà provvedere al trasferimento od all'affitto mediante stipula di rogito notarile. In tal caso l'atto dovrà essere stipulato entro e non oltre il termine di **120 (centoventi) giorni** dalla data dell'aggiudicazione.

Tutte le spese, le imposte, le tasse, gli oneri, gli onorari, i compensi inerenti e/o ricollegabili alla stipula e/o all'esecuzione e/o alla trascrizione e/o alla registrazione dell'atto notarile di trasferimento del compendio immobiliare di cui al presente Disciplinare, così come in generale tutti i costi e/o i compensi

derivanti dalla o ricollegabili alla presente vendita all'incanto, saranno a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario e dovranno essere corrisposti e pagati da quest'ultimo al più tardi contestualmente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento.

7.2 Le spese di bollo e tutte le imposte, le tasse e le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni, delle iscrizioni, delle formalità e dei vincoli 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. Una volta eseguita la vendita e riscosso il prezzo, il Giudice Commissario, su istanza da depositarsi a cura e spese dell'aggiudicatario, ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri e di ogni altro vincolo.

7.4 Nel caso in cui l'aggiudicatario non si presenti dinanzi al notaio per la stipula dell'atto di trasferimento del bene oggetto di aggiudicazione entro il termine (perentorio e non prorogabile) indicato all'art. 7.1 del presente Disciplinare, la cauzione versata dall'aggiudicatario inadempiente sarà acquisita dalla procedura concordataria a titolo di multa.

7.5 Ove invece Commissario opti per il trasferimento o l'affitto a mezzo di decreto del GD, dovrà predisporre la bozza di decreto e trasmetterlo per la sottoscrizione del G.D. entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione oppure dare tempestivo avviso al G.D. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento. La bozza dovrà essere corredata dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni, della prova della pubblicità effettuata, del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, nonché prova dell'avvenuto pagamento dell'imposta di registro effettuata con modello F24 ed eventuali dichiarazioni da allegare.

7.2 Previa nuova verifica delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli medio tempore effettuate sull'immobile, in ordine alla quale il Commissario acquisirà una visura aggiornata per verificare quale sia lo stato attuale delle iscrizioni e



trascrizioni, la bozza dovrà contenere l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile anche successivi alla trascrizione del pignoramento (con esclusione delle trascrizioni delle domande giudiziali e dei sequestri penali).

7.3 La bozza dovrà altresì indicare lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia (ove l'aggiudicatario sia coniugato) dichiarato dall'aggiudicatario persona fisica; qualora l'aggiudicatario persona fisica che non acquisti nell'esercizio di attività imprenditoriale o professionale sia coniugato in comunione dei beni, l'acquisto ricadrà nella comunione, a meno che l'aggiudicatario non fornisca, non oltre il momento del pagamento del saldo prezzo, copia della convenzione di separazione dei beni.

Egli dovrà trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione.

## **5.6 REGIME DELLE PROCEDURE COMPETITIVE**

Si rende noto agli offerenti che:

- a) hanno facoltà di prendere visione della documentazione a corredo della proposta e del piano relativamente all'azienda, ai suoi rami ed ai beni che essa ha ad oggetto, previo rilascio di un impegno di riservatezza;
- b) visionare il compendio aziendale prima della vendita in tempi congrui, fissando appuntamento con il Commissario o con il soggetto specializzato alla vendita tramite il PVP o tramite prenotazione direttamente dalla scheda pubblicitaria di vendita, laddove tale diritto non risulti garantito gli offerenti potranno farne esplicita richiesta al GD;
- c) l'offerta presentata nella vendita (senza incanto) è irrevocabile;
- d) qualora l'aggiudicatario non lo esenti - con dichiarazione espressa da inserire nel fascicolo informatico -, il Commissario procederà alla liberazione

dell'immobile ove esso sia occupato, con spese a carico della procedura concorsuale;

e) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché della quota parte dei compensi spettanti al Commissario incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);

f) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

g) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, salvo ovviamente il decorso del termine di legge per la stabilità del decreto di trasferimento e salvo l'eventuale esperimento di opposizioni agli atti esecutivi, 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, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

h) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

i) l'immobile ricompreso nella cessione aziendale viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione delle trascrizioni dei sequestri disposti dal giudice penale e delle domande giudiziali, formalità per cui la cancellazione potrà essere disposta, qualora sussistenti i presupposti di legge, dal giudice competente, cui la parte aggiudicataria dovrà, a sua cura e spese, rivolgersi;

j) l'elaborato peritale relativo alla stima del compendio aziendale sarà disponibile per la consultazione sul portale delle vendite pubbliche;

k) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal procedere, a propria cura e spese e a mezzo di professionisti di propria fiducia, ad eseguire una adeguata due diligence dell'azienda o visure di carattere ipotecario-catastale e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto, nonché dall'effettuare, a loro cura e spese, tutte le verifiche, le ricerche ed i controlli necessari ai fini dell'accertamento della destinazione d'uso dei beni ricompresi nel lotto oggetto di vendita e dei vincoli (o degli oneri) di qualsiasi natura e specie, anche di natura ambientale e urbanistica, gravanti, anche in parte, sui predetti beni con conseguente totale e completo esonero e dispensa della procedura concordataria e/o dei suoi organi e/o in concordato preventivo da ogni e qualsivoglia responsabilità.;

l) per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al Commissario o al gestore della vendita. Quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta se contattato presso i suoi recapiti;

Così deciso in Pisa, il 21/7/2025.

Il Giudice

Dott. Marco Zinna