TRIBUNALE DI MASSA

Ufficio Procedure Concorsuali

Procedura di Liquidazione Giudiziale: **n.42/2025** di **IRIS COSTRUZIONI S.R.L.**

Sentenza n**. 60/2025** pubblicata il **16/09/2025**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Sara Palumbo**

Curatore: **Dott. Lorenzo Interlandi**

Comitato dei creditori: **non costituito**

AVVISO DI VENDITA

A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 216 CCII

2^ esperimento

Il sottoscritto Dott. Lorenzo Interlandi con studio in Carrara (MS), Piazza 2 Giugno n.14, tel. 0585-73615, indirizzo e-mail: *interlandi.lorenzo@gmail.com*, indirizzo PEC: *lorenzo.interlandi@legalmail.it*, Curatore della Liquidazione Giudiziale indicata epigrafe

PREMESSO CHE

A. La società IRIS COSTRUZIONI SRL risulta proprietaria dei seguenti immobili e terreni:

1. **Immobili siti nel Comune di VILLAFRANCA IN LUNIGIANA (Codice L946) Catasto dei Fabbricati**
   - Immobile sito in VIA FRANCESCO PETRARCA n. 12 Piano S1-T – 1, identificato al Foglio 12, Numero 1538, Sub 1; Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani Superficie Catastatale 167 mq, euro Rendita 604,25.
   - Immobile sito in VIA FRANCESCO PETRARCA n. 12 Piano S1-T – 1, identificato al Foglio 12, Numero 1538, Sub 2; Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani Superficie Catastatale 178 mq, euro Rendita 604,25.
2. **Immobili siti nel Comune di VILLAFRANCA IN LUNIGIANA (Codice L946) Catasto dei Terreni**
   - Terreno identificato al Foglio 12, Particella 1076, Qualità Semin Arbor, Superficie 06 are e 92 ca.
3. **Immobili siti nel Comune di PODENZANA (Codice G746) Catasto dei Terreni**
   - Terreno identificato al Foglio 15, Particella 498, Qualità Pascolo Arb, Superficie 36 are e 35 ca.
   - Terreno identificato al Foglio 15, Particella 626, Qualità Fabb diruto, Superficie 24 ca.

Gli immobili ed i terreni sono individuati ed analiticamente descritti nella relazione di stima redatta in data 08/01/2026 dal Geom. Massimo Radicchi (**ALLEGATO N. 1**) da ritenersi qui integralmente richiamata e trascritta ad ogni effetto di legge

La relazione di stima, alla quale si fa espresso rinvio, dovrà essere consultata, unitamente ai suoi allegati, dall'eventuale offerente per tutto ciò che concerne una migliore descrizione dei beni, l'esistenza di eventuali pesi ed oneri, la regolarità urbanistica e quant'altro attiene ai beni medesimi.

La descrizione degli immobili deve intendersi come riferita al momento di stesura della perizia estimativa redatta dal CTU.

VISTO

il provvedimento di autorizzazione del Giudice Delegato con il quale il Curatore è stato autorizzato: **(i)** alla vendita dei beni immobili (terreni e fabbricati) facenti parte dell'attivo della liquidazione giudiziale di IRIS COSTRUZIONI SRL mediante procedura telematica competitiva e nel rispetto degli artt. 214 e 216 CCII; **(ii)** ad avvalersi dei servizi del **Gruppo Edicom Spa** in qualità di soggetto specializzato

AVVISA

chiunque ne abbia interesse, che a decorrere **dal giorno 12/01/2027** (con inizio alle ore 12:00) **e fino al giorno 14/01/2027** (con termine alle ore 12:00), avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dai siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it dei seguenti lotti:

LOTTO N.1

- **DESCRIZIONE:** Porzione di fabbricato bifamiliare consistente in appartamento terra tetto, in Comune di Villafranca in Lunigiana, Via Francesco Petrarca n. 12 , composto da soggiorno con angolo cottura a vista, piccolo bagno e porticato al piano terra, due camere da letto, bagno, disimpegno e terrazzo al piano primo e da una cantina e bagno con antibagno al piano interrato, oltre a corte esterna su due lati, censito all'Ufficio del Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati al foglio 12 mappale 1538 subalterno 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6.5 vani, rendita catastale € 604.25. A confine su due lati con fabbricato e terreno di stessa proprietà sub 2, Via Francesco Petrarca su due lati, salvo se altri o variati. Sono presenti parti abusive da sanare o demolire come descritto sulla perizia in atti.

  Il tutto come meglio rappresentato, descritto e indicato nel fascicolo di stima redatto in data 08.01.2026 dal Geom. Massimo Radicchi e nei relativi allegati, da aversi qui per integralmente richiamato e trascritto ad ogni effetto di legge e del quale gli offerenti dovranno dichiarare di averne preso integrale visione e dare per integralmente conosciute ed accettate in ogni loro parte e allegato all'atto della presentazione dell'offerta pena, in difetto, l'inammissibilità dell'offerta e la sua esclusione.

- **DISPONIBILITA' DEL BENE**: Occupato senza titolo (contro pagamento in favore della procedura di indennità di occupazione). La liberazione dell'immobile sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c..
- **PREZZO BASE**: **€ 77.025,00** (euro settantasettemilaventicinque/00)
- **OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE (pari al 75% del prezzo base): € 57.768,75** (euro cinquantasettemilasettecentosessantotto/75)
- **CAUZIONE**: **€ 5.776,88** (euro cinquemilasettecentosettantasei/88)
- **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: € 3.000,00** (euro tremila)
- **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA**: **Gruppo Edicom S.p.A.**
- **PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA**: *www.garavirtuale.it*
- **REFERENTE DELLA PROCEDURA**: Dott. Lorenzo Interlandi (tel. 0585.73615).

LOTTO N.2

- **DESCRIZIONE:** Porzione di fabbricato bifamiliare consistente in appartamento terra tetto, in Comune di Villafranca in Lunigiana, Via Francesco Petrarca n. 12, composto da soggiorno con angolo cottura a vista, piccolo bagno e porticato al piano terra, due camere da letto, bagno, disimpegno e terrazzo al piano primo e da una cantina e bagno con antibagno al piano interrato, oltre a corte esterna su tre lati che confina con Via Francesco Petrarca, con annesso retrostante terreno, il tutto censito all'Ufficio del Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati al foglio 12 mappale 1538 subalterno 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 6.5 vani, rendita catastale € 604.25 e terreno censito al catasto terreni al foglio 12 mappale 1076, qualità seminativo arborato, superficie mq 692, classe 1, reddito dominicale € 2.86, reddito agrario € 1.43 L'appartamento confina con fabbricato e terreno di stessa proprietà sub 1, Via Francesco Petrarca sui lati sud/est e nord/est, la corte esclusiva con i mappali 329 e 1076, salvo se altri o variati. Il terreno mappale 1076 confina con corte unità mappale 1538 subalterno 2, fabbricato mappale 1295, terreni mappali 321, 328, s.a. Sono presenti parti abusive da sanare o demolire come descritto sulla perizia in atti.

  Il tutto come meglio rappresentato, descritto e indicato nel fascicolo di stima redatto in data 08.01.2026 dal Geom. Massimo Radicchi e nei relativi allegati, da aversi qui per integralmente richiamato e trascritto ad ogni effetto di legge e del quale gli offerenti dovranno dichiarare di averne preso integrale visione e dare per integralmente conosciute e accettate in ogni loro parte e allegato all'atto della presentazione dell'offerta pena, in difetto, l'inammissibilità dell'offerta e la sua esclusione.

- **DISPONIBILITA' DEL BENE**: Occupato senza titolo (contro pagamento in favore della procedura di indennità di occupazione). La liberazione dell'immobile sarà effettuata nei termini e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c..

- **PREZZO BASE**: **€ 82.200,00** (euro ottantaduemiladuecento/00)
- **OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE (pari al 75% del prezzo base): € 61.650,00** (euro sessantunomilaseicentocinquanta/00)
- **CAUZIONE**: **€ 6.165,00** (euro seimilacentosessantacinque/00)
- **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: € 3.000,00** (euro tremila)
- **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA**: **Gruppo Edicom S.p.A.**
- **PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA**: *www.garavirtuale.it*
- **REFERENTE DELLA PROCEDURA**: Dott. Lorenzo Interlandi (tel. 0585.73615).

LOTTO N.3

➢ **DESCRIZIONE:** Terreno con sovrastante fabbricato diruto, situato nel Comune di Podenzana (MS, frazione di Pagliadiccio, località Casa Borsi, censito all'Ufficio del Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni al foglio 15 mappale 498 di mq 3.635, qualità pascolo arborato, classe 1, reddito dominicale € 1.50, reddito agrario € 0.56, mappale 626 di mq 24, qualità fabbricato diruto, reddito dominicale € 0, reddito agrario € 0. A confine Strada Vicinale al Piano, terreni mappali 497, 1151, 500, s.a..

Il tutto come meglio rappresentato, descritto e indicato nel fascicolo di stima redatto in data 08.01.2026 dal Geom. Massimo Radicchi e nei relativi allegati, da aversi qui per integralmente richiamato e trascritto ad ogni effetto di legge e del quale gli offerenti dovranno dichiarare di averne preso integrale visione e dare per integralmente conosciute e accettate in ogni loro parte e allegato all'atto della presentazione dell'offerta pena, in difetto, l'inammissibilità dell'offerta e la sua esclusione.

- **PREZZO BASE**: **€ 8.850,00** (euro ottomilaottocentocinquanta/00)
- **OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE (pari al 75% del prezzo base): € 6.637,50** (euro seimilaseicentotrentasette/50)
- **CAUZIONE**: **€ 663,75** (euro seicentosessantatre/75)
- **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: € 500,00** (euro cinquecento)
- **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA**: **Gruppo Edicom S.p.A.**
- **PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA**: *www.garavirtuale.it*
- **REFERENTE DELLA PROCEDURA**: Dott. Lorenzo Interlandi (tel. 0585.73615).

COMUNICA

1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita su uno dei seguenti siti www.doauction.it o www.garavirtuale.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita.

2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste.

3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti. Per le persone giuridiche è necessario allegare la visura camerale e/o certificato camerale dell'impresa non anteriore a tre mesi, da cui risultino i poteri ovvero, la procura notarile o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale.

4) Se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere presentata dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare e che dovrà essere inviato alla pec commissionario.edicom@pec.it.

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

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

7) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it.

8) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione.

9) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;

10) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale.

11) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare".

12) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.

13) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione).

14) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte.

15) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità.

16) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata.

17) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sul portale) sul conto corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa.**

Si precisa che, in ogni caso, la presentazione dell'offerta potrà essere autorizzata solo a seguito della verifica dell'avvenuto accredito della cauzione, effettuato secondo le modalità sopra indicate. Pertanto, qualora l'utente provveda al versamento della cauzione mediante bonifico istantaneo in prossimità del termine ultimo indicato nella scheda di gara l'abilitazione alla formalizzazione dell'offerta/partecipazione potrà essere rilasciata a seguito dell'aggiornamento automatico del sistema di rendicontazione degli accrediti bancari (ossia l'allineamento del sistema informatico con le risultanze trasmesse dall'istituto di pagamento).Tale aggiornamento, che potrebbe avvenire anche in un momento successivo rispetto all'orario limite, non incide in alcun modo sulla regolare presentazione dell'offerta né pregiudica la posizione di altri eventuali partecipanti già abilitati, atteso che ciò che rileva ai fini dell'ammissione è esclusivamente l'avvenuto accredito della cauzione entro il termine prescritto.

Il bonifico dovrà sempre contenere nella causale: "TRIB. ORD. MASSA PROC. 42/2025 R.G.", **l'indicazione del Lotto** per il quale si intende presentare l'offerta **e quanto indicato nel portale (id asta).**

L’accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.

In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l’accredito, **pena l'esclusione alla partecipazione alla gara**.

18) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell’interessato, nel più breve tempo possibile dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati

19) Che le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura.

20) Che il Commissionario porrà a carico dell’acquirente i propri compensi calcolati sul prezzo di aggiudicazione e in misura pari al **3%** (**tre per cento**) oltre iva per l’attività svolta.

21) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione** dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque **entro e non oltre 15 (quindici) giorni dall’aggiudicazione sul conto corrente** *intestato a:* ***GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862*** **Banca Sella Spa (o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale).**

22) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i **compensi del Commissionario** - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario**,** o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menu "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.

23) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti al Gruppo Edicom Spa, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto.

24) Che qualora il sottoscritto Curatore, di concerto con l'Autorità Giudiziaria, dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate.

25) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, attraverso l'apposito form, o contattando il Commissionario ai recapiti riportati nella scheda di vendita. La richiesta di visita dovrà essere richiesta in un termine congro rispetto alla chiusura dell'asta affinché si possa organizzare il sopralluogo con il soggetto interessato.

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

27) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive.

28) Che i beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it.

29) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

30) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c..

31) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza e oneri di rimozione e trasporto – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario.

32) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it.

33) Le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

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

35) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o ad IVA secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Professionista, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica.

36) L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

37) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria.

38) Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione dalla Procedura.

39) Che il Gruppo Edicom S.p.A. non è coinvolto nella compravendita, che si svolge esclusivamente tra gli acquirenti e gli Organi della Procedura.

40) Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche https://portalevenditepubbliche.giustizia.it a norma dell'art. 490 I comma c.p.c.

41) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.

42) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook. Oltre a pubblicazione a rotazione sui siti commerciali specializzati tra cui www.casa.it; www.idealista.it; www.bakeca.it.

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

1) I beni oggetto del presente avviso di vendita vengono venduti e trasferiti al soggetto aggiudicatario come "visti e piaciuti" con rinuncia del soggetto aggiudicatario ad ogni eccezione, garanzia, diritto, azione e/o pretesa, ristoro, risarcimento, rimborso, indennizzo, riduzione di prezzo e/o rivendicazione nei confronti della Liquidazione Giudiziale "IRIS COSTRUZIONI SRL" e/o dei suoi Organi.

2) La dei beni oggetto del presente avviso di vendita, trattandosi di una vendita effettuata nell'ambito di una procedura concorsuale a seguito di procedura competitiva, deve considerarsi alla stregua di vendita coattiva e, pertanto, avviene: **(a)** senza alcuna garanzia per evizione, per vizi, difetti, manchevolezze, mancanze di qualità e/o per mancanza delle qualità promesse ovvero per quelle richieste per l'uso a cui sono (o possono) essere destinati i beni messi in vendita; **(b)** senza alcuna garanzia per vizi, difetti, difformità o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento (a titolo meramente esemplificativo): (i) alla disciplina di cui alla L. n. 47/85 e successive modifiche e/o al D.P.R. n. 380/2001; (ii) ai vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere; (iii) alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro, degli impianti e delle dotazioni ivi esistenti; (iv) alla regolarizzazione di difformità dei beni messi in vendita e/o all'adeguamento degli stessi alle prescrizioni di legge, ad atti della Pubblica Amministrazione e/o a regolamenti (regolarizzazioni e adeguamenti che saranno di esclusiva competenza del soggetto aggiudicatario e saranno eseguiti a sua totale ed esclusiva cura e spesa senza alcun diritto di rivalsa e/o di rimborso nei confronti della Liquidazione Giudiziale "IRIS COSTRUZIONI SRL" e/o dei suoi organi); **(c)** senza alcuna garanzia per vizi palesi ed occulti e senza alcuna garanzia di cui all'art 1669 c.c..

3) In ragione e per effetto di quanto precede, la vendita di cui al presente avviso non potrà essere revocata per alcun motivo e il soggetto aggiudicatario con la presentazione dell'offerta dichiara: **(a)** di rinunciare irrevocabilmente a qualsivoglia pretesa, riduzione di prezzo, rimborso, indennizzo e/o risarcimento, diritto, azione e/o domanda nei confronti della Liquidazione Giudiziale "IRIS COSTRUZIONI SRL" e/o dei suoi organi che per qualsivoglia titolo, ragione e/o causale sia o possa essere dipendente e/o ricollegabile allo stato e/o alla condizione di fatto e di diritto dei beni oggetto del presente avviso, ovvero a qualsiasi fatto, evento, circostanza, onere, diritto, peso, vincolo, atto e/o provvedimento, anche se ad oggi ignoti e/o sopravvenuti, che possa (possano) incidere sul valore dei lotti oggetto del presente avviso di vendita (e/o sulle loro pertinenze, accessori e dotazioni), ovvero sul libero o pieno godimento, utilizzo e/o uso, sia attuale che futuro, dei beni oggetto del predetto avviso di vendita e/o di alcuni di essi; **(b)** di rinunciare irrevocabilmente a qualsivoglia pretesa, riduzione di prezzo, rimborso, indennizzo e/o risarcimento, diritto, azione e/o domanda nei confronti della Liquidazione Giudiziale "IRIS COSTRUZIONI SRL" e/o

dei suoi organi in caso di evizione (anche parziale), ovvero per ogni e qualsivoglia (anche occulto) vizio, difetto, difformità, mancanza di qualità o di idoneità all'uso (attuale o futuro) dei beni oggetto del presente avviso di vendita (e sulle loro pertinenze, accessori, impianti e/o dotazioni), ovvero a causa della presenza su di essi (o su parte di essi) di oneri, pesi, livelli, formalità pregiudizievoli, mancanza di conformità, abusi, irregolarità, difetti di fabbricazione e/o di costruzione, mancanza e/o insufficienza di manutenzione, difformità, limitazioni di godimento e di utilizzo, vincoli di qualsiasi genere e specie (ivi compresi, a mero tiolo esemplificativo, quelli urbanistici e/o ambientali); **(c)** di accettare che i vizi, i difetti, le manchevolezze, le mancanze di qualità, i rischi, gli oneri, i pesi, i livelli, le limitazioni di godimento, di utilizzo, i vincoli e, più in generale, tutti gli eventi, le circostanze e gli accadimenti di qualsiasi che per qualsiasi causa o ragione possono incidere sulla disponibilità, sul godimento, sulla destinazione e/o sull'utilizzo e/o sull'impiego dei beni messi in vendita, non potranno dar luogo ad alcuna pretesa, diritto, azione, domanda, risarcimento, indennità, rimborso, ristoro o riduzione del prezzo nei confronti della Liquidazione Giudiziale "IRIS COSTRUZIONI SRL" e/o dei suoi organi essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni oggetto di vendita; **(d)** di rinunciare, in uno con la formulazione dell'offerta e per effetto della sua stessa presentazione, a far valere in futuro nei confronti della Liquidazione Giudiziale "IRIS COSTRUZIONI SRL" e/o dei suoi organi a qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, domanda, diritto azione, rivendicazione, rimborso, ristoro, contestazione, indennizzo, riduzione di prezzo e/o risarcimento che sia (o possa) essere ricollegabile alla consistenza, alla destinazione d'uso dei beni. La Liquidazione Giudiziale "IRIS COSTRUZIONI SRL" è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.

4) Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanze di qualità, difformità oneri, vincoli, pesi, servitù, censi, livelli, irregolarità di qualunque genere e specie (anche se occulti, ovvero per qualsiasi motivo non considerati e non evidenziati nel fascicolo unitario di stima) insistenti sui singoli beni oggetto del presente avviso di vendita, non daranno e/o non potranno dar luogo ad alcun diritto, azione, domanda, rivendicazione, rimborso, pretesa, indennizzo, risarcimento, riduzione di prezzo nei confronti della Liquidazione Giudiziale "IRIS COSTRUZIONI SRL" e/o dei suoi organi né potranno costituire causa di risoluzione della vendita e/o della cessione dei beni oggetto del presente avviso di vendita. Tutte le suddette esclusioni di garanzia e rinunce da parte del soggetto aggiudicatario dovranno essere oggetto di apposita clausola contrattuale da inserirsi nell'atto traslativo successivo all'aggiudicazione.

5) Tutti i costi, gli oneri, le spese di qualsiasi genere inerenti i singoli beni, ivi compresi, ad esempio, quelli di natura ambientale, urbanistica e di bonifica del suolo, del

sottosuolo e/o della falda, ovvero derivanti dal trasporto, dallo spostamento, dallo smaltimento, adeguamento e/o messa a norma, saranno a totale carico del soggetto aggiudicatario con totale e completo esonero della Liquidazione Giudiziale di IRIS COSTRUZIONI SRL e dei suoi Organi da qualsiasi responsabilità e non potranno dar luogo ad alcun onere, passività e/o esborso a carico della Liquidazione Giudiziale IRIS COSTRUZIONI SRL e/o dei suoi organi.

6) La vendita avviene senza che la procedura assuma alcuna garanzia in ordine alla consistenza sia qualitativa che quantitativa dei lotti oggetto del presente avviso di vendita e, di conseguenza, restano a rischio e pericolo dell'acquirente tutti gli oneri e le eventuali sopravvenienze passive e/o minusvalenze e/o differenze di valore che dovessero verificarsi tra la data in cui viene formulata l'offerta e quella in cui verrà formalizzato la cessione.

44) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it.

45) Le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

1) L'atto di compravendita verrà stipulato entro e non oltre il termine (non soggetto a sospensione feriale) di 60 (sessanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione a cura di Notaio con studio nella Provincia di Massa Carrara, scelto dall'aggiudicatario in accordo con la Curatela della Liquidazione Giudiziale "IRIS COSTRUZIONI SRL".

2) Tutte le spese, le imposte, le tasse, gli oneri, gli onorari, i compensi inerenti e/o ricollegabili alla stipula e/o all'esecuzione e/o alla trascrizione e/o alla registrazione dell'atto notarile di trasferimento dei beni oggetto del presente avviso, così come in generale tutti i costi e/o i compensi derivanti o ricollegabili alla presente vendita, saranno a totale ed esclusivo carico del soggetto aggiudicatario e dovranno essere corrisposti e pagati da quest'ultimo al più tardi contestualmente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento.

3) Le spese di bollo e tutte le imposte, le tasse e le spese per l'eventuale cancellazione di iscrizioni e/o formalità pregiudizievoli di qualsiasi genere e specie sono a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere a totale sua cura e spesa ad ogni incombente e attività.

4) Nel caso in cui l'aggiudicatario non si presenti alla stipula entro il termine sopra indicato per l'atto notarile, la cauzione verrà acquisita dalla Liquidazione Giudiziale "IRIS COSTRUZIONI SRL" fatto salvo e impregiudicato ogni diritto della predetta

procedura concorsuale, ivi compreso quello avente ad oggetto il risarcimento del maggior danno.

5) In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa ai sensi dell'art. 587 c.p.c. In tal caso, il Curatore procederà a fissare nuovo esperimento di vendita. Se il prezzo alla fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

46) La partecipazione alla vendita giudiziaria oggetto del presente avviso non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto, nonché dall'effettuare, a loro cura e spese, tutte le verifiche, le ricerche ed i controlli necessari ai fini dell'accertamento della destinazione d'uso dei beni ricompresi nel lotto oggetto di vendita e dei vincoli (o degli oneri) di qualsiasi natura e specie, anche di natura ambientale e urbanistica, gravanti, anche in parte, sui predetti beni con conseguente totale e completo esonero e dispensa della Liquidazione Giudiziale in epigrafe dei suoi organi e/o della IRIS COSTRUZIONI SRL (o suoi aventi causa) da ogni e qualsivoglia responsabilità.

47) Tutti gli oneri fiscali e/o tributari derivanti dalla vendita di cui al presente avviso, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o IVA di legge se dovuta, le imposte catastali e ipotecarie, saranno a carico del soggetto aggiudicatario.

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

49) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o ad IVA secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica).

50) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria.

51) Che copia del presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche https://portalevenditepubbliche.giustizia.it a norma dell'art. 490 I comma c.p.c..

52) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.

53) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario.

Si avvisa altresì che

- le richieste di maggiori notizie ed informazioni, potranno essere assunte rivolgendosi, previo preavviso telefonico (0585 73615), presso lo Studio del Curatore Dott. LORENZO INTERLANDI, con studio in Carrara (MS), Piazza 2 Giugno n.14, mail: interlandi.lorenzo@gmail.com - p.e.c: lorenzo.interlandi@legalmail.it;
- gli interessati all'acquisto possono visionare i beni posti in vendita contattando il sottoscritto Curatore;
- presso il Tribunale e, in particolare, al Piano primo cancelleria esecuzioni immobiliari del Palazzo di Giustizia sito in Massa Piazza De Gasperi n. 1 è attivo sportello informativo e di assistenza tecnica per la partecipazione alle vendite telematiche "Gruppo Edicom srl", recapito: 0585 488132;
- la partecipazione alla vendita implica, vale ed equivale ad ogni effetto di legge: ***(i)*** alla lettura integrale della relazione di stima redatta dal Geom. Massimo Radicchi e dei relativi allegati; ***(ii)*** all'accettazione integrale ed incondizionata di quanto previsto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; ***(iii)*** all'accettazione integrale e incondizionata delle condizioni generali di vendita, delle rinunce, delle manleve e degli esoneri di responsabilità in favore della Liquidazione Giudiziale "IRIS COSTRUZIONI SRL" e/o dei loro organi previste/i nel presente avviso di vendita; ***(iv)*** alla dispensa degli organi della procedura dal rilascio dei qualsivoglia certificazione e/o autorizzazione che sia o fosse necessaria per l'utilizzo dei beni messi in vendita.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si rinvia agli artt. da 214 a 219 del Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza e al D.M. n. 32/2015, nonché ad ogni altra norma di riferimento in quanto applicabile.

Si allegano al presente avviso:

1) Relazione di stima del Geom. Massimo Radicchi (e allegati).

Massa-Carrara, 27 ottobre 2026

IL CURATORE

Dott. Lorenzo Interlandi