

Norme & Tributi Diritto dell'economia

Così si attesta un piano di risanamento che comprende la transazione fiscale

AZIENDE IN CRISI

Le indicazioni fornite dal documento messo a punto dai commercialisti

Per le liti in corso il testo deve prevedere i pagamenti dipendenti dalla chiusura

A cura di **Giulio Andreani**

Il documento di revisione dei principi di attestazione dei piani di risanamento recentemente diffuso dal Consiglio nazionale dei commercialisti introduce un allegato sulla transazione fiscale, nel quale si occupa anche dell'attestazione in presenza di liti fiscali, affermando che, in tal caso, nell'ambito del concordato preventivo è applicabile la disposizione dell'articolo 176 della legge fallimentare, con la conseguenza che il contenzioso prosegue sino alla decisione con cui verrà definito (un emendamento al Dl 125/2020 permette al tribunale di omologare la transazione fiscale anche senza l'ok del Fisco).

Compito dell'attestatore è, pertanto, quello di verificare che il debitore abbia dato evidenza dell'esistenza dei crediti contestati e che abbia previsto le modalità del relativo soddisfacimento nel caso e nella misura in cui gli stessi risultassero dovuti, tramite la costituzione di fondi rischi (di importo corrispondente alla percentuale di soddisfacimento del credito contestato offerta nella proposta di concordato).

Le cause pendenti

La proposta di transazione fiscale può però avere a oggetto anche la definizione delle cause tributarie pendenti e in questa ipotesi l'attestatore dovrebbe verificare, non se è stato costituito un fondo rischi, ma se il piano di risanamento (o di liquidazione) prevede i pagamenti dipendenti dalla definizione di tali liti contenuta nella transazione fiscale.

Il documento ricorda che il debitore e l'amministrazione finanziaria possono negoziare la definizione delle controversie fiscali pendenti anche mediante la transazione fiscale e chiedere poi al giudice la declaratoria di cessata materia del contendere.

Le modalità di definizione

Occorre tuttavia considerare al riguardo che le liti fiscali pendenti possono essere definite:

- mediante il ricorso a uno degli istituti deflattivi del contenzioso previsti dalla legge (accertamento con adesione, mediazione o conciliazione giudiziale) utilizzato in parallelo con la transazione fiscale, nel qual caso l'accordo ha effetto novativo e i termini di pagamento sono quelli stabiliti dalle norme che disciplinano l'istituto utilizzato;
- direttamente attraverso la transazione fiscale, senza ricorso a uno dei predetti istituti deflattivi, concordando con le agenzie fiscali l'importo a tal fine dovuto alla luce, non solo del fondamento dell'accertamento tributario da cui il contenzioso è stato originato e delle possibilità di successo del Fisco nella causa, ma anche della reale capacità di pagamento - da parte dell'impresa in crisi - delle somme che risultassero dovute all'esito del contenzioso. In questa ipotesi la definizione non ha natura novativa e i termini di pagamento sono

I SUGGERIMENTI

- 1. Prima l'attestazione**
L'attestatore non ha bisogno della transazione fiscale sottoscritta. L'attestazione precede la transazione fiscale poiché va allegata alla domanda al Fisco. L'attestatore non deve prevedere le decisioni del Fisco: basta che indichi l'approvazione della transazione fiscale come presupposto di efficacia della sua relazione. Il documento non affronta questo tema, ma può valere quel che esso statuisce sulla dipendenza della fattibilità del piano da specifici eventi futuri.
- 2. I debiti successivi**
Nell'ambito del procedimento previsto dall'articolo 182-bis della legge fallimentare, i debiti tributari sorti dopo la domanda di transazione fiscale rimangono esclusi dall'accordo. Non di rado gli attestatori ritengono che debbano essere quindi soddisfatti entro 120 giorni dall'omologazione dell'accordo, se già scaduti. Tale indirizzo andrebbe censurato, perché, anche se questi debiti sono esclusi dall'accordo, il contribuente ha il diritto di pagarli, con sanzioni e interessi, in venti rate trimestrali (o otto, a seconda dell'importo).

quelli previsti nella transazione fiscale, mediante la quale può essere concordata una dilazione più ampia di quella consentita dai suddetti istituti deflattivi. L'oggetto dell'attestazione dovrebbe variare quindi a seconda del tipo di definizione.

La declaratoria di cessazione

Il documento ricorda infine, richiamando la circolare 16/E/2018 dell'agenzia delle Entrate, che a seguito della definizione delle liti le parti devono chiedere al giudice competente la declaratoria di cessazione della materia del contendere.

Ciò non pare tuttavia corretto quando la definizione ha luogo direttamente mediante la transazione fiscale. Proprio perché - come richiede l'amministrazione finanziaria - l'atto di transazione fiscale deve escludere effetti novativi, l'eventuale risoluzione della transazione fiscale per inadempimento comporta la reviviscenza del debito originario (ante transazione), al netto dei soli versamenti medio tempore eseguiti. Pertanto, fino a quando non sono completamente adempiti gli obblighi assunti con la transazione fiscale, anche gli effetti dell'accordo relativi alle controversie tributarie devono rimanere sospesi.

Alla stipula dell'atto di transazione fiscale dovrebbe seguire quindi, non la cessazione della materia del contendere, ma la sospensione dei relativi giudizi, la quale dovrebbe permanere sino all'integrale adempimento degli obblighi discendenti dalla transazione, che consentirà - essa sì - l'estinzione dei giudizi o, in caso di inadempimento, fino alla data dell'eventuale risoluzione della transazione, cui seguirà la riassunzione del giudizio.



IN PARLAMENTO

Omologa del tribunale senza il sì del Fisco

Il tribunale può omologare gli accordi di ristrutturazione e il concordato preventivo anche senza l'adesione dell'amministrazione finanziaria alla proposta di transazione fiscale formulata dalle imprese quando:

- l'adesione è decisiva per raggiungere le percentuali dei crediti previste per la omologazione degli accordi e
 - il soddisfacimento dei crediti fiscali offerto dall'impresa debitrice è più conveniente di quello derivante dall'alternativa della liquidazione.
- È l'effetto dell'emendamento approvato la settimana scorsa dalla commissione Affari costituzionali del Senato in sede di conversione del Dl 7 ottobre 2020, n.125, che anticipa nella sostanza l'entrata in vigore di alcune disposizioni del Codice della crisi d'impresa.

— **Giulio Andreani**
Il testo integrale dell'articolo su: ntplusfisco.ilssole24ore.com

Con la «roulette russa» il socio si liquidava meno che nel recesso

USCITA DALLA SOCIETÀ

Per i notai di Firenze clausola valida con valori inferiori a quelli di legge

Angelo Busani

La clausola statutaria nota come "clausola della roulette russa" o "clausola del cow-boy" è legittima anche se prevede la liquidazione del socio uscente con un prezzo non allineato al valore monetario che il socio stesso percepirebbe in caso di recesso dalla società o di riscatto delle sue azioni (la valorizzazione del riscatto, per legge, è identica a quella dell'articolo 2437-sexies del Codice civile).

Lo afferma la nuova massima 73 del Consiglio notarile di Firenze (tra altre massime di recente pubblicate), la quale desta un notevole interesse per il fatto di porsi in aperto contrasto con la massima 181 del Consiglio notarile di Milano, ove è stata affermata, invece, l'invalidità di una russian roulette che preveda una liquidazione del socio uscente di valore inferiore ai criteri imposti dalla legge per il recesso (si veda Il Sole 24 Ore del 29 luglio 2019).

L'obiettivo e il meccanismo

La clausola della roulette russa è usata in quegli statuti ove i soci intendano strutturare una procedura finalizzata all'uscita di uno di essi dalla compagnia sociale. Si pensi, ad esempio, a una fifty-fifty company di cui siano soci Tizio e Caio, entrambi titolari di quote pari al 50% del capitale sociale. In questi casi è frequente la previsione statutaria secondo la quale, nel caso in cui si verifichi uno stallo decisionale (il cosiddetto deadlock) nelle adunanze assembleari o dell'organo amministrativo, la situazione possa essere risolta con l'attivazione, da parte di un socio (o di tutti i soci), della roulette russa. Vale a dire che il socio avente diritto ad attivare la clausola (poniamo che sia Tizio) può stabilire un prezzo, invitando Caio:

- a pagare quel prezzo e così acquistare la quota di Tizio;
 - a percepire quel prezzo e così vendere la sua quota a Tizio.
- A parte che, nella pratica, chiattiva la roulette russa difficilmente propone un prezzo basso per l'acquisto della quota della sua controparte, per l'evidente ragione che quest'ultima, allo stesso prezzo, può comprare la quota dell'offerente, si pone il tema se il prezzo di cessione sia liberamente determinabile oppure se debba avere un limite minimo pari al valore monetario cui il so-

cio uscente avrebbe diritto se la sua uscita fosse provocata da un recesso (o da un riscatto delle sue azioni).

Le interpretazioni
Secondo la massima 181 dei notai milanesi la necessità di riconoscere al socio uscente una equa valorizzazione delle proprie azioni prescinde dalle finalità e dalle motivazioni per le quali la legge o lo statuto disciplinano le diverse ipotesi di exit forzato dalla società: «l'autonomia statutaria» incontra «un limite, consistente nella necessità di garantire al socio uscente una equa valorizzazione, alla stregua delle norme stabilite per il caso di recesso legale».

Ribattono i notai fiorentini (su recente giurisprudenza conforme: Tribunale di Roma, 19 ottobre 2017, e Appello Roma, 3 febbraio 2020: si veda Il Sole 24 Ore del 15 gennaio 2018) che i soci possono attribuirsi, in sede parascoria o statutaria «il diritto di determinare liberamente il prezzo al quale saranno alienate le partecipazioni all'esito del meccanismo di russian roulette».

Per la nuova massima 73, che contrasta con la 181 del Consiglio di Milano, il socio uscente non è sotto scacco altrui

La ragione è che tra il caso della roulette russa e quello delle azioni riscattabili vi sarebbe una «netta differenza»: quando c'è un riscatto, si ha un effetto propriamente espropriativo, il che ha indotto il legislatore a una tutela minima a favore di soci destinati a subire una decisione altrui (condizione di mera soggezione) che impone il disinvestimento. Invece, nella russian roulette non vi sono soci che possono dirsi propriamente "assoggettati" alla clausola, sia perché tutti i destinatari della clausola possono avvalersi del meccanismo, sia perché il socio che ne si avvale per primo si viene a trovare, a sua volta, in una condizione di soggezione da egli stesso provocata.

In definitiva, i criteri legali sulla valorizzazione delle partecipazioni del socio receduto (o riscattato) non sono suscettibili di una meccanica trasposizione nella situazione che si genera quando in statuto c'è la clausola della roulette russa: chi attiva la roulette è legittimato a proporre il quest'ultima, allo stesso prezzo, può comprare la quota dell'offerente, si pone il tema se il prezzo di cessione sia liberamente determinabile oppure se debba avere un limite minimo pari al valore monetario cui il so-

LA CONVENIENZA

Va valutata la «finanza» generata dalla continuità

Serve per il confronto con l'alternativa della liquidazione

Il documento sull'attestazione dei piani di risanamento si occupa anche della rilevanza dei flussi gestionali generati dalla continuità aziendale. Il peso dell'attestazione cresce alla luce dell'approvazione dell'emendamento al Dl 125/2020 che permette al tribunale di omologare la transazione anche senza l'ok del Fisco (si veda il pezzo su NT Fisco).

In tema di flussi gestionali il documento suggerisce alcune considerazioni.

1. L'attestatore deve esprimere un giudizio di convenienza della transazione fiscale rispetto alla liquidazione e a tal fine, per determinare il soddisfacimento del Fisco discendente dal piano di risanamento, deve considerare i flussi generati dalla prosecuzione dell'attività aziendale, che vanno invece esclusi dal calcolo delle somme che l'Erario riceverebbe in caso di liquidazione dell'impresa debitrice; ciò per il semplice motivo che tali flussi vengono prodotti solo se l'attività aziendale prosegue e non anche nell'ipotesi della liquidazione. Sebbene il concetto sia chiaro, il principio è scritto come se ne escludesse il computo con riguardo non solo a quest'ultima ipotesi, ma anche a quella della

continuazione dell'attività.
2. Con la circolare 16/2018, l'agenzia delle Entrate aveva sostenuto il contrario, ritenendo tali flussi endogeni e non esogeni ed escludendone la natura di «nuova finanza». V'è però da dire, all'opposto di quel che il richiamo della predetta circolare potrebbe indurre a ritenere, che l'agenzia delle Entrate ha rettificato il tiro, avendo riconosciuto, con un successivo documento, che tali flussi, pur non costituendo "nuova finanza", non vanno computati nel calcolo della consistenza del patrimonio esistente alla data di presentazione della domanda di concordato preventivo" su cui l'attestatore deve fondare la stima del soddisfacimento del Fisco in caso

di liquidazione, da confrontare con quello previsto dal piano.
3. La convenienza della proposta di transazione fiscale per l'Erario non dipende solo da quel che grazie a essa il Fisco può ricevere in più rispetto alla somma che alternativemente riceverebbe mediante la liquidazione dell'impresa, ma anche dagli oneri che a tale proposta può evitare di sostenere, come, ad esempio, quelli derivanti dal ricorso agli ammortizzatori sociali conseguente alla cessazione dell'attività aziendale. L'attestazione della convenienza della proposta di transazione fiscale è essenziale nell'ambito dell'accordo di ristrutturazione dei debiti, perché il citato articolo 182-ter richiede espres-

samente all'attestatore di valutare la convenienza del trattamento proposto al Fisco «rispetto alle alternative concretamente possibili» e, sebbene in presenza di una diversa formulazione della norma, è certamente utile anche nel concordato preventivo, allo scopo di fornire all'agenzia delle Entrate un'informazione rilevante ai fini del voto. Pertanto, anche se il documento non lo prevede, l'attestatore non dovrebbe esimersi dall'esprimere il proprio giudizio sulla convenienza della transazione fiscale considerando anche i maggiori oneri che alternativamente si manifesterebbero per lo Stato e possono essere invece evitati mediante il risanamento proposto.



TRIBUNALE DI MASSA



DISCIPLINA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA: Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dal **portale del Gestore della Vendita: www.garvirtuale.it** di Edicom Finance Srl inserendo il numero di procedura. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro la data e l'ora indicate nell'avviso di vendita. L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertaapp.dgsia@giustiziacert.it.

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. La partecipazione avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garvirtuale.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita. Per consultare l'avviso di vendita, perizia, ordinanza, foto ed eventuali documenti: <https://pvp.giustizia.it/>

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ABITAZIONI E BOX

Esec. Imm. n. 225/2012. G.E. Dott.ssa Serra Alice. **Fosdinovo (MS), Viale Malaspina 87: Lotta 1 - Locale uso cantina** al piano seminterrato, sup. catastale mq 11 ca. Occupato senza titolo, in corso di liberazione. **Prezzo base: Euro 4.500,00.** Offerta minima: Euro 3.375,00. **Lotta 2 - Locale uso cantina** al piano seminterrato, sup. catastale mq 7 ca. Occupato senza titolo, in corso di liberazione. **Prezzo base: Euro 3.750,00.** Offerta minima: Euro 2.813,00. **Lotta 3 - Locale uso cantina** al piano seminterrato, sup. catastale mq 7 ca. Occupato con contratto di comodato non registrato. **Prezzo base: Euro 3.750,00.** Offerta minima: Euro 2.813,00. **Lotta 4 - Locale uso garage** al piano seminterrato, sup. catastale mq 33 ca. Libero. **Prezzo base: Euro 15.000,00.** Offerta minima: Euro 11.250,00. **Lotta 5 - Locale uso garage** al piano seminterrato, sup. catastale mq 34 ca. Libero ma oggetto di contratto preliminare di vendita regolarmente registrato cui non ha fatto seguito contratto di vendita. **Prezzo base: Euro 15.000,00.** Offerta minima: Euro 11.250,00. **Lotta 6 - Locale uso cantina** al piano seminterrato, sup. catastale mq 7 ca. Libero. **Prezzo base: Euro 3.750,00.** Offerta minima: Euro 2.813,00. **Lotta 7 - Locale uso garage** al piano seminterrato, sup. catastale mq 33 ca. Libero. **Prezzo base: Euro 15.000,00.** Offerta minima: Euro 11.250,00. **Lotta 8 - Locale uso garage** al piano seminterrato, sup. catastale mq 33 ca. Occupato con contratto di comodato non registrato. **Prezzo base: Euro 15.000,00.** Offerta minima: Euro 11.250,00. **Lotta 9 - Locale uso garage** al piano seminterrato, sup. catastale mq 17 ca. Occupato con contratto di comodato non registrato. **Prezzo base: Euro 9.375,00.** Offerta minima: Euro 7.032,00. **Lotta 10 - Passaggio coperto** a piano terra, catastalmente locale deposito/cantina, sup. mq 50 ca. di fatto aperto su un lato e privo di infissi, accessibile a chiunque. **Prezzo base: Euro 3.750,00.** Offerta minima: Euro 2.813,00. **Lotta 11 - Appartamento** al piano primo, mq 47 ca. con terrazza esterna di mq 6,5 ca. Occupato con contratto di locazione non opponibile registrato il 22/12/2015, anni 4+4, canone Euro 450,00 mensili. Lastri solari, sup. catastale mq 43 ca, cui si accede direttamente dalla terrazza. **Prezzo**

FALLIMENTI

CONCORDATI PREVENTIVI

ABITAZIONI E BOX

Fall. n. 1/2011. G.D. Dott. Pellegrini Alessandro. **Lotto UNICO - San Miniato (PI), Località Catena, Strada comunale Via di Castellonchio: Compendio immobiliare "Il Castellonchio",** libero, comprendente: Villa padronale distribuita su 3 piani f.t. oltre 2 torrette. Chiesa canonica con campanile e sagrestia. Edificio ad uso Tinaia ed edificio ad uso stalle e fienile. Il tutto corredato da parco esclusivo delimitato da muro di recinzione con 3 cancelli di ingresso oltre terreni agricoli esterni posti sul lato Sud ed Ovest. **Prezzo base: Euro 1.526.306,63.** Offerta minima: Euro 1.144.729,97. **Vendita senza incanto: 22/01/2021 ore 11:00.** Gestore: www.garvirtuale.it. Info c/o il Curatore Dott. Del Fiandra Paolo tel. 058543273.

IMMOBILI IND.LI/COMM.LI

Esec. Imm. n. 11/2019. G.E. Dott.ssa Serra Alice. **Lotto UNICO - Aulla (MS), Località Pallorone, Via Guido Rossa 6: Laboratorio artigianale** attualmente utilizzato a deposito di attrezzatura edile con piazzale circostante i 4 lati dell'edificio, mq 587. Libero. **Prezzo base: Euro 155.250,00.** Offerta minima: Euro 116.437,50. **Vendita senza incanto: 18/01/2021 ore 12:00.** Gestore: www.garvirtuale.it. Info c/o il Delegato/Custode Dott. Abi Hayla Domini Emiliano tel. 0585250032.

Eredità Giacente n. 2108/2017. G.D. Dott. Pellegrini Alessandro. **Lotto UNICO - Carrara (MS), Via Alfio Maggiani 67: Unità immobiliare uso ufficio** al piano terra di fabbricato condominiale, costituito da 2 vani adibiti ad abitazione contigua, corridoio, disimpegno e bagno. Sup. netta tot. mq 38,80, lorda mq 47 ca. Dai sopralluoghi risulta chiusa e non abitata da anni. Costi da sostenere già detratte, specifiche in avviso e perizia. **Prezzo base: Euro 76.700,00.** Offerta minima: Euro 57.525,00. **Vendita senza incanto: 22/01/2021 ore 11:00.** Gestore: www.garvirtuale.it. Info c/o il Delegato/Curatore Avv. Valente Cancogni Jacopo Giovanni tel. 058547744.

ESECUTIONI IMMOBILIARI

ABITAZIONI E BOX

Esec. Imm. n. 225/2012. G.E. Dott.ssa Serra Alice. **Fosdinovo (MS), Viale Malaspina 87: Lotta 1 - Locale uso cantina** al piano seminterrato, sup. catastale mq 11 ca. Occupato senza titolo, in corso di liberazione. **Prezzo base: Euro 4.500,00.** Offerta minima: Euro 3.375,00. **Lotta 2 - Locale uso cantina** al piano seminterrato, sup. catastale mq 7 ca. Occupato senza titolo, in corso di liberazione. **Prezzo base: Euro 3.750,00.** Offerta minima: Euro 2.813,00. **Lotta 3 - Locale uso cantina** al piano seminterrato, sup. catastale mq 7 ca. Occupato con contratto di comodato non registrato. **Prezzo base: Euro 3.750,00.** Offerta minima: Euro 2.813,00. **Lotta 4 - Locale uso garage** al piano seminterrato, sup. catastale mq 33 ca. Libero. **Prezzo base: Euro 15.000,00.** Offerta minima: Euro 11.250,00. **Lotta 5 - Locale uso garage** al piano seminterrato, sup. catastale mq 34 ca. Libero ma oggetto di contratto preliminare di vendita regolarmente registrato cui non ha fatto seguito contratto di vendita. **Prezzo base: Euro 15.000,00.** Offerta minima: Euro 11.250,00. **Lotta 6 - Locale uso cantina** al piano seminterrato, sup. catastale mq 7 ca. Libero. **Prezzo base: Euro 3.750,00.** Offerta minima: Euro 2.813,00. **Lotta 7 - Locale uso garage** al piano seminterrato, sup. catastale mq 33 ca. Libero. **Prezzo base: Euro 15.000,00.** Offerta minima: Euro 11.250,00. **Lotta 8 - Locale uso garage** al piano seminterrato, sup. catastale mq 33 ca. Occupato con contratto di comodato non registrato. **Prezzo base: Euro 15.000,00.** Offerta minima: Euro 11.250,00. **Lotta 9 - Locale uso garage** al piano seminterrato, sup. catastale mq 17 ca. Occupato con contratto di comodato non registrato. **Prezzo base: Euro 9.375,00.** Offerta minima: Euro 7.032,00. **Lotta 10 - Passaggio coperto** a piano terra, catastalmente locale deposito/cantina, sup. mq 50 ca. di fatto aperto su un lato e privo di infissi, accessibile a chiunque. **Prezzo base: Euro 3.750,00.** Offerta minima: Euro 2.813,00. **Lotta 11 - Appartamento** al piano primo, mq 47 ca. con terrazza esterna di mq 6,5 ca. Occupato con contratto di locazione non opponibile registrato il 22/12/2015, anni 4+4, canone Euro 450,00 mensili. Lastri solari, sup. catastale mq 43 ca, cui si accede direttamente dalla terrazza. **Prezzo**

FALLIMENTI

CONCORDATI PREVENTIVI

ABITAZIONI E BOX

Fall. n. 1/2011. G.D. Dott. Pellegrini Alessandro. **Lotto UNICO - San Miniato (PI), Località Catena, Strada comunale Via di Castellonchio: Compendio immobiliare "Il Castellonchio",** libero, comprendente: Villa padronale distribuita su 3 piani f.t. oltre 2 torrette. Chiesa canonica con campanile e sagrestia. Edificio ad uso Tinaia ed edificio ad uso stalle e fienile. Il tutto corredato da parco esclusivo delimitato da muro di recinzione con 3 cancelli di ingresso oltre terreni agricoli esterni posti sul lato Sud ed Ovest. **Prezzo base: Euro 1.526.306,63.** Offerta minima: Euro 1.144.729,97. **Vendita senza incanto: 22/01/2021 ore 11:00.** Gestore: www.garvirtuale.it. Info c/o il Curatore Dott. Del Fiandra Paolo tel. 058543273.

IMMOBILI IND.LI/COMM.LI

Esec. Imm. n. 11/2019. G.E. Dott.ssa Serra Alice. **Lotto UNICO - Aulla (MS), Località Pallorone, Via Guido Rossa 6: Laboratorio artigianale** attualmente utilizzato a deposito di attrezzatura edile con piazzale circostante i 4 lati dell'edificio, mq 587. Libero. **Prezzo base: Euro 155.250,00.** Offerta minima: Euro 116.437,50. **Vendita senza incanto: 18/01/2021 ore 12:00.** Gestore: www.garvirtuale.it. Info c/o il Delegato/Custode Dott. Abi Hayla Domini Emiliano tel. 0585250032.

Eredità Giacente n. 2108/2017. G.D. Dott. Pellegrini Alessandro. **Lotto UNICO - Carrara (MS), Via Alfio Maggiani 67: Unità immobiliare uso ufficio** al piano terra di fabbricato condominiale, costituito da 2 vani adibiti ad abitazione contigua, corridoio, disimpegno e bagno. Sup. netta tot. mq 38,80, lorda mq 47 ca. Dai sopralluoghi risulta chiusa e non abitata da anni. Costi da sostenere già detratte, specifiche in avviso e perizia. **Prezzo base: Euro 76.700,00.** Offerta minima: Euro 57.525,00. **Vendita senza incanto: 22/01/2021 ore 11:00.** Gestore: www.garvirtuale.it. Info c/o il Delegato/Curatore Avv. Valente Cancogni Jacopo Giovanni tel. 058547744.

ESECUTIONI IMMOBILIARI

ABITAZIONI E BOX

Esec. Imm. n. 225/2012. G.E. Dott.ssa Serra Alice. **Fosdinovo (MS), Viale Malaspina 87: Lotta 1 - Locale uso cantina** al piano seminterrato, sup. catastale mq 11 ca. Occupato senza titolo, in corso di liberazione. **Prezzo base: Euro 4.500,00.** Offerta minima: Euro 3.375,00. **Lotta 2 - Locale uso cantina** al piano seminterrato, sup. catastale mq 7 ca. Occupato senza titolo, in corso di liberazione. **Prezzo base: Euro 3.750,00.** Offerta minima: Euro 2.813,00. **Lotta 3 - Locale uso cantina** al piano seminterrato, sup. catastale mq 7 ca. Occupato con contratto di comodato non registrato. **Prezzo base: Euro 3.750,00.** Offerta minima: Euro 2.813,00. **Lotta 4 - Locale uso garage** al piano seminterrato, sup. catastale mq 33 ca. Libero. **Prezzo base: Euro 15.000,00.** Offerta minima: Euro 11.250,00. **Lotta 5 - Locale uso garage** al piano seminterrato, sup. catastale mq 34 ca. Libero ma oggetto di contratto preliminare di vendita regolarmente registrato cui non ha fatto seguito contratto di vendita. **Prezzo base: Euro 15.000,00.** Offerta minima: Euro 11.250,00. **Lotta 6 - Locale uso cantina** al piano seminterrato, sup. catastale mq 7 ca. Libero. **Prezzo base: Euro 3.750,00.** Offerta minima: Euro 2.813,00. **Lotta 7 - Locale uso garage** al piano seminterrato, sup. catastale mq 33 ca. Libero. **Prezzo base: Euro 15.000,00.** Offerta minima: Euro 11.250,00. **Lotta 8 - Locale uso garage** al piano seminterrato, sup. catastale mq 33 ca. Occupato con contratto di comodato non registrato. **Prezzo base: Euro 15.000,00.** Offerta minima: Euro 11.250,00. **Lotta 9 - Locale uso garage** al piano seminterrato, sup. catastale mq 17 ca. Occupato con contratto di comodato non registrato. **Prezzo base: Euro 9.375,00.** Offerta minima: Euro 7.032,00. **Lotta 10 - Passaggio coperto** a piano terra, catastalmente locale deposito/cantina, sup. mq 50 ca. di fatto aperto su un lato e privo di infissi, accessibile a chiunque. **Prezzo base: Euro 3.750,00.** Offerta minima: Euro 2.813,00. **Lotta 11 - Appartamento** al piano primo, mq 47 ca. con terrazza esterna di mq 6,5 ca. Occupato con contratto di locazione non opponibile registrato il 22/12/2015, anni 4+4, canone Euro 450,00 mensili. Lastri solari, sup. catastale mq 43 ca, cui si accede direttamente dalla terrazza. **Prezzo**

FALLIMENTI

CONCORDATI PREVENTIVI

ABITAZIONI E BOX

Fall. n. 1/2011. G.D. Dott. Pellegrini Alessandro. **Lotto UNICO - San Miniato (PI), Località Catena, Strada comunale Via di Castellonchio: Compendio immobiliare "Il Castellonchio",** libero, comprendente: Villa padronale distribuita su 3 piani f.t. oltre 2 torrette. Chiesa canonica con campanile e sagrestia. Edificio ad uso Tinaia ed edificio ad uso stalle e fienile. Il tutto corredato da parco esclusivo delimitato da muro di recinzione con 3 cancelli di ingresso oltre terreni agricoli esterni posti sul lato Sud ed Ovest. **Prezzo base: Euro 1.526.306,63.** Offerta minima: Euro 1.144.729,97. **Vendita senza incanto: 22/01/2021 ore 11:00.** Gestore: www.garvirtuale.it. Info c/o il Curatore Dott. Del Fiandra Paolo tel. 058543273.

IMMOBILI IND.LI/COMM.LI

Esec. Imm. n. 11/2019. G.E. Dott.ssa Serra Alice. **Lotto UNICO - Aulla (MS), Località Pallorone, Via Guido Rossa 6: Laboratorio artigianale** attualmente utilizzato a deposito di attrezzatura edile con piazzale circostante i 4 lati dell'edificio, mq 587. Libero. **Prezzo base: Euro 155.250,00.** Offerta minima: Euro 116.437,50. **Vendita senza incanto: 18/01/2021 ore 12:00.** Gestore: www.garvirtuale.it. Info c/o il Delegato/Custode Dott. Abi Hayla Domini Emiliano tel. 0585250032.

Eredità Giacente n. 2108/2017. G.D. Dott. Pellegrini Alessandro. **Lotto UNICO - Carrara (MS), Via Alfio Maggiani 67: Unità immobiliare uso ufficio** al piano terra di fabbricato condominiale, costituito da 2 vani adibiti ad abitazione contigua, corridoio, disimpegno e bagno. Sup. netta tot. mq 38,80, lorda mq 47 ca. Dai sopralluoghi risulta chiusa e non abitata da anni. Costi da sostenere già detratte, specifiche in avviso e perizia. **Prezzo base: Euro 76.700,00.** Offerta minima: Euro 57.525,00. **Vendita senza incanto: 22/01/2021 ore 11:00.** Gestore: www.garvirtuale.it. Info c/o il Delegato/Curatore Avv. Valente Cancogni Jacopo Giovanni tel. 058547744.

ESECUTIONI IMMOBILIARI

ABITAZIONI E BOX

Esec. Imm. n. 225/2012. G.E. Dott.ssa Serra Alice. **Fosdinovo (MS), Viale Malaspina 87: Lotta 1 - Locale uso cantina** al piano seminterrato, sup. catastale mq 11 ca. Occupato senza titolo, in corso di liberazione. **Prezzo base: Euro 4.500,00.** Offerta minima: Euro 3.375,00. **Lotta 2 - Locale uso cantina** al piano seminterrato, sup. catastale mq 7 ca. Occupato senza titolo, in corso di liberazione. **Prezzo base: Euro 3.750,00.** Offerta minima: Euro 2.813,00. **Lotta 3 - Locale uso cantina** al piano seminterrato, sup. catastale mq 7 ca. Occupato con contratto di comodato non registrato. **Prezzo base: Euro 3.750,00.** Offerta minima: Euro 2.813,00. **Lotta 4 - Locale uso garage** al piano seminterrato, sup. catastale mq 33 ca. Libero. **Prezzo base: Euro 15.000,00.** Offerta