

TRIBUNALE DI ROMA

Sezione Fallimentare

L.G. n. 349/2026 della M3S S.p.A.

G.D. Dott.ssa Daniela Cavaliere – Curatore Avv. Alessia Giorgianni

**Istanza per l'autorizzazione alla vendita ex art. 216, comma 2, CCIL, prima
dell'approvazione del programma di liquidazione, dei beni mobili (SAC, centrali e
ponteggi) di proprietà della Procedura.**

Ill.mo Giudice Delegato,

la sottoscritta, Avv. Alessia Giorgianni, nella qualità di Curatore della Procedura in epigrafe,

premesso che

- per come esposto nell'informativa preliminare, alla data di apertura della L.G. la M3S era proprietaria - oltre che dei beni mobili e mobili registrati (n. 2 veicoli, attrezzatura e arredi) la cui vendita è stata già autorizzata con provvedimento del 2.07.26 - dei seguenti ulteriori cespiti:

a) n. 26.847 SAC (Sistema Analisi Costruzioni), ovvero apparecchiature tecnologiche finalizzate al monitoraggio strutturale e sismico di edifici e opere stradali, di cui n. 8.585 custoditi all'interno di un container e un magazzino siti presso il deposito giudiziario "Renzo Valentini" in Roma, Circonvallazione Orientale 4051/4053 (all. 1), e n. 18.262 stoccati giusto comodato gratuito presso il magazzino della produttrice Marini Impianti Industriali S.p.A. in Cisterna di Latina, Via Antonio Chiarucci n. 1 (all. 2);

b) una centrale operativa e di monitoraggio sismico sita presso la sede legale di Roma, Largo Ferruccio Mengaroni n. 25 e la relativa centrale di backup dei dati, sita in Pula (CA), località Piscina Manna, all'interno del Parco Tecnologico della Sardegna (all. 3);



c) 36.166,60 mq di ponteggi, di cui n. 4.000 mq custoditi presso il deposito della Aldo Servizi S.r.l. in Frascati, Via Casal di Mario n. 7, e i restanti ancora installati presso i vari cantieri già gestiti dalla M3S e/o custoditi presso i subappaltatori, come da prospetti trasmessi dalla società e qui allegati (all. 4 e 4-bis);

premessò altresì che

a) n. 26.847 SAC

- per quanto attiene ai n. 26.847 SAC, la sottoscritta evidenzia di non ritenere necessario procedere ad una loro ulteriore stima, in quanto le dette apparecchiature sono state già oggetto di due distinte perizie, di cui la prima redatta dall'Ing. Riccardo Vendetti in data 23.02.2024 (all. 5) e la seconda dall'Ing. Giovan Battista Papello in data 11.09.2025 (all. 6), depositata dalla M3S unitamente al proprio piano concordatario;

- al riguardo, occorre però precisare che sebbene la perizia dell'Ing. Papello dia una descrizione approfondita della strumentazione in oggetto, la stessa gli attribuisce un valore complessivo di €. 27.920.880 (ovvero di €. 1.040,00 per singolo SAC) che la sottoscritta ha ritenuto sin dalla fase concordataria eccessivamente elevato e non rispondente all'effettivo valore di mercato dei beni;

- infatti, già la perizia dell'Ing. Vendetti del 23.02.2024 aveva attribuito ai SAC il minor valore complessivo di €. 23.248.268,00 (ovvero di €. 865,95 per singolo SAC);

- tuttavia, anche tale minor valore, a parere della sottoscritta, non risulta più attuale, in quanto occorre tenere in debita considerazione le seguenti circostanze:

i) già la perizia dell'Ing. Vendetti del febbraio 2024 evidenziava che i SAC erano stati prodotti dalla Marini Impianti nel 2020 e che gli stessi erano soggetti ad una forte obsolescenza a causa dell'incessante e rapida evoluzione tecnologica del settore;

ii) i test condotti sui SAC della M3S in data 8.04.2025 dalla Guardia di Finanza di Anagni presso il Dipartimento di Ingegneria dell'Università Roma Tre, evidenziavano che uno dei due SAC testati era risultato non funzionante, per come riportato nel relativo verbale ispettivo (all. 7);

iii) l'assenza di coperture a garanzia dei SaC da parte della ditta produttrice e l'impossibilità di procedere a prove del loro funzionamento stante la specificità delle apparecchiature, per come evidenziato nella relazione peritale dell'Ing. Papello (cfr. all. 6);

iv) la circostanza che dei n. 30.000 SAC acquistati dalla Marini Impianti Industriali nel 2021, in quasi 5 anni di attività nel settore del rilevamento sismico e strutturale, la M3S sia riuscita ad installarne solo n. 3.153, con conseguenti forti dubbi in ordine all'interesse del mercato per tali apparecchiature;

v) l'ulteriore circostanza che già nel 2024 la M3S *in bonis* aveva esperito un tentativo di vendita di n. 20.000 SAC, per come documentato dal verbale del CdA di M3S del 16.12.2024, il cui esito negativo veniva riportato nel successivo verbale del CdA del 6.08.2025, nel quale il Presidente Sig. Cacciotti rilevava *“la difficoltà riscontrata per la conclusione di impegni vincolanti per la vendita dei crediti fiscali e per la vendita dei SAC”*; peraltro tale circostanza veniva indicata dallo stesso legale rappresentante quale causa impeditiva alla formalizzazione di una valida proposta concordataria (all. 8 e 8bis);

vi) e ancora la circostanza che la parziale obsolescenza dei SAC e l'esigenza di un loro aggiornamento abbia già trovato conferma in sede concordataria, dove la M3S stessa allegava la comunicazione del 23.02.2026 della casa produttrice Marini Impianti (all. 9) che evidenziava la necessità di *“sostituzione della scheda Small Modem rev. 2.2.”*, *“l'aggiornamento tecnologico del sistema di comunicazione dati”*, la *“modifica meccanica supporto verticale scheda Magic”*, *“l'applicazione striscia adesiva in neoprene su ventola di raffreddamento”*, nonché il *“collegamento nuova scheda Modem ai connettori USC su Raspberry”*;

vii) ulteriore elemento discende dall'evidenza che la M3S, in sede concordataria, ha prodotto n. 2 mere di manifestazioni di interesse per l'acquisto dei SAC di Numen S.p.A. e di Impredo S.p.a., nonché successivamente l'offerta di acquisto di Todini Costruzioni Generali S.p.A., nessuna delle quali in ogni caso si è tramutata in un concreto ed effettivo interesse all'acquisto dei SAC;

viii) peraltro, la stessa Todini - nonostante la propria offerta in costanza di concordato per €. 23 milioni, risoltasi in seguito all'avvenuta apertura della L.G. - contattata dalla sottoscritta, ha evidenziato, per il tramite del proprio consulente Prof. Mario Venezia, di non avere allo stato interesse all'acquisto dei SAC (all. 10);

- pertanto, tenuto conto di tutte le suesposte criticità e del lasso di tempo di oltre 2 anni trascorso dalla perizia più attendibile dell'Ing. Vendetti del febbraio 2024 con l'ulteriore naturale obsolescenza delle dette apparecchiature, la sottoscritta ritiene che il prezzo di stima dei SAC ivi indicato in complessivi €. 23.248.286,00 debba essere ridotto quantomeno del 20%, con conseguente valore utile ai fini della vendita pari ad €. 18.598.628,00;

- fermo tale ridotto valore, nella determinazione della base d'asta dei SAC, deve tenersi poi in debita considerazione la già accennata necessità di aggiornamento tecnologico degli stessi e dei relativi costi, che l'eventuale acquirente dovrà sostenere per installare e utilizzare i SAC, costi che, nell'offerta della Marini Impianti del 23.06.2026 indirizzata alla Procedura (e per esse agli eventuali aggiudicatari), sono stati preventivati in €. 250,10 per ciascun SAC (ovvero €. 205,00 + IVA) e, quindi, in complessivi €. 6.714.434,70 (all. 11);

- **conseguentemente, alla luce di tutte le considerazioni suesposte il prezzo base d'asta dei n. 26.847 SAC viene indicato nel minor importo di €. 11.884.193,00, oltre Iva;**

*

b) Le centrali di Roma e Pula

- per quanto attiene la centrale operativa e di monitoraggio di Roma e quella di backup dei dati di Pula (CA), occorre evidenziare come le stesse siano state già oggetto di perizia di stima redatta dall'Ing. Giovan Battista Papello in data 15.09.2025, depositata dalla M3S in seno al procedimento di concordato preventivo (all. 12);

- in particolare, **le dette centrali venivano stimate dal perito in €. 475.314,00 ciascuna e, quindi, in complessivi €. 950.628,00;**

- tuttavia, anche ai fini della determinazione del prezzo delle dette centrali, deve tenersi in debita considerazione la progressiva naturale obsolescenza della strumentazione tecnica costituente le centrali, la necessità di procedere alla loro vendita in blocco, nonché gli eventuali costi che l'acquirente dovrà sostenere per smontare le centrali e installarle altrove;

- infatti, non potendo la Procedura trasferire all'aggiudicatario anche i contratti di locazione dei locali ove sono installate le centrali, vi è la concreta possibilità che questi debba trasferire altrove le centrali, tenuto conto che, per la centrale di Roma, la sublocataria Sicurezza e Ambiente S.p.A. ha già risolto il contratto per inadempimento della M3S (all. 13) e che per la centrale di Pula la rilevante morosità di oltre €. 10mila maturata dalla M3S potrebbe portare la proprietaria Sardegna Ricerche a non concedere un subentro nel contratto (all. 14);

- pertanto, **la sottoscritta ritiene congruo applicare al complessivo importo di €. 950.628,00 attribuito dall'Ing. Papello alle due centrali un abbattimento quantomeno del 30%, con conseguente indicazione del prezzo base d'asta per le due centrali in €. 665.439,00, oltre Iva;**

*

c) i ponteggi

- anche i n. 36.166,60 mq di ponteggi sono stati oggetto della perizia di stima dell'Ing. Papello del 15.09.2026, che ha attribuito agli stessi un valore di €. 14/mq e, quindi, di complessivi €. 506.332,40;

- al riguardo, la sottoscritta deve evidenziare l'impossibilità di accertare l'effettiva presenza di tutti i n. 36.166,60 mq di ponteggi dichiarati dalla società e periziati, in quanto, per come sopra esposto, la società ha attestato la presenza dei soli n. 4000 mq custoditi presso il deposito di Frascati;

- in particolare, per come risultante dai prospetti prodotti dalla M3S (cfr. all. 4 e 4bis), la maggior parte dei ponteggi è ancora installata presso i numerosi cantieri già gestiti dalla M3S e, parte degli stessi, per come dichiarato dal legale rappresentante, risultano essere stati asportati e/o sottratti da terzi;

- nella determinazione della base d'asta, quindi, deve tenersi conto, non solo della normale obsolescenza e dei rilevanti costi di smontaggio e recupero dei ponteggi dai singoli cantieri, ma anche dell'alea relativa all'effettiva possibilità di rinvenire tutti i ponteggi indicati nel prospetto dalla società;

- conseguentemente si ritiene possibile mettere in vendita il solo diritto di proprietà sui detti ponteggi, inteso quale diritto dell'acquirente di smontare e recuperare quelli che effettivamente riuscirà a rinvenire, con espressa rinuncia a qualsiasi pretesa nei confronti della Procedura nel caso in cui i ponteggi, in tutto o in parte, non dovessero essere rinvenuti e/o insorgessero difficoltà e problematiche per il loro recupero;

- pertanto, tenuto conto di quanto sopraesposto e della circostanza che la Procedura non può garantire l'effettiva esistenza dei ponteggi nell'ammontare di 36.166,60 mq, né delle loro condizioni, si ritiene necessario un abbattimento del 50% del valore di stima, **con conseguente fissazione della base d'asta dei 36.166,60 mq di ponteggi in €. 253.166,00, oltre Iva;**

considerato che

- come poc'anzi esposto, la centrale operativa di monitoraggio di Roma è sita presso la sede legale di M3S che è stata concessa in sublocazione dalla Sicurezza & Ambiente S.p.A., società che, già in data 13.05.2026, comunicava la risoluzione per inadempimento del contratto e invitava la Curatela a procedere alla riconsegna dei locali liberi da persone e/o cose (cfr. all. 13); anche per la centrale sita in Pula, la proprietaria Sardegna Ricerche ha già diffidato la M3S al pagamento delle mensilità già scadute ante apertura della LG per complessivi ca. €. 10mila (cfr. all. 14);

- inoltre, per come suesposto, n. 8.585 SAC sono custoditi presso il deposito giudiziario "Renzo Valentini" che, sebbene ad oggi non ha avanzato richieste economiche, potrebbe richiedere alla Procedura, per continuare a custodire i SAC, la corresponsione dei canoni che graverebbero sulla massa in prededuzione (si consideri che il canone di locazione mensile versato dalla M3S è pari ad €. 1.250,00);

- pertanto, si rende necessario procedere quanto prima, e quindi anteriormente all'approvazione del programma di liquidazione, alla vendita dei detti beni, e ciò anche al fine di:

- a) evitare un'ulteriore svalutazione dovuta alla loro naturale e progressiva obsolescenza;
- b) evitare il generarsi di gravosi costi per la loro custodia a carico della L.G.;
- c) tentare di liberare quanto prima i locali di proprietà della Sicurezza e Ambiente, della Sardegna Ricerche e del deposito "Renzo Valentini" al fine di paralizzare loro eventuali pretese nei confronti della Procedura;

ritenuto che

- alla luce di quanto sopra, la sottoscritta ritiene opportuno procedere alla vendita dei detti beni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, mediante procedura competitiva al miglior offerente, ai sensi dell'art. 216, comma 2, CCII, con pubblicazione del relativo avviso sul PVP e

su siti gratuiti quali Subito.it - nonché per i SAC e le centrali, data la loro peculiarità e rilevanza, anche sul Sole24Ore - per almeno 45 giorni complessivi, suddivisi nei seguenti n. 3 lotti:

- Lotto 1, al prezzo base di €. 11.884.193,00 e offerta minima di €. 8.913.144,75 oltre Iva e spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, composto da n. 26.847 sistemi di monitoraggio sismico strutturale "SAC" (Sistema Analisi Costruzioni), prodotti dalla Marini Impianti Industriali S.p.A. e acquistati nel 2021 dalla M3S, oggetto di apposite perizie di stima redatte rispettivamente dall'Ing. Vendetti in data 23.02.2024 e dall'Ing. Papello in data 11.09.2025. I detti SAC necessitano di un aggiornamento tecnologico il cui costo - per come preventivato dalla Marini Impianti Industriali nell'offerta che si pubblicherà unitamente alla perizia - che ammonta a complessivi €. 6.714.434,70 Iva inclusa, è stato decurtato dal valore di stima;

- Lotto 2, al prezzo base di €. 665.439,00 e offerta minima di €. 499.079,25 oltre Iva e spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, composto da centrale operativa e di monitoraggio dati sita in Roma e relativa centrale di backup sita in Pula (CA), dettagliatamente descritte nella perizia di stima redatta dall'Ing. Papello in data 15.09.2025;

- Lotto 3, al prezzo base di €. 253.166,00 e offerta minima di €. 189.874,50 oltre Iva e spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, composto dal diritto di proprietà di n. 36.166,60 mq di ponteggi custoditi in parte presso un magazzino in provincia di Roma e, in parte, ancora installati presso i vari cantieri della M3S, per come indicato dalla società nel prospetto nella disponibilità della Curatela;

ritenuto altresì che

- in particolare, la vendita competitiva, da svolgersi presso la Sala d'Aste Zucchetti di Roma, Via Lucrezio Caro n. 63/B, verrà effettuata in modalità telematica sincrona-mista (tenuto conto della rilevanza dei lotti posti in vendita), con previsione di avvalersi dell'ausilio del gestore

Zucchetti – Fallco Aste per la gestione della vendita telematica, con relativo onere a carico della Procedura pari ad €. 175,00 oltre IVA, per lotto per ogni esperimento di vendita;

- a tal fine, verrà fissato un termine entro cui le offerte segrete dovranno pervenire in forma cartacea presso lo Studio della curatela in Roma, Via Sistina n. 42, in busta chiusa, con indicazione del nominativo, codice fiscale, indirizzo e recapiti telefonici dell'offerente e, a titolo di cauzione, un assegno circolare n.t. intestato a "LG 349/2026 M3S S.p.A." di importo pari almeno al 5% dell'offerta per il lotto 1 e al 10% dell'offerta per i lotti 2 e 3, ferma in ogni caso la possibilità di effettuare rilanci in presenza di più offerte;

- di contro, le offerte telematiche dovranno essere presentate, sempre entro il termine che verrà fissato, con le modalità previste dal gestore della vendita telematica Zucchetti – Fallco Aste;

- in caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, vuoi per la mancata presentazione di offerte ammissibili, vuoi per il mancato perfezionamento della vendita successivamente all'aggiudicazione, per i successivi esperimenti di vendita, che si svolgeranno alle medesime condizioni di cui sopra, la base d'asta verrà di volta in volta ribassata del 20% rispetto a quella dell'esperimento precedente, previa in ogni caso la necessaria pubblicità di cui sopra;

- non è stato ancora possibile costituire il Comitato dei Creditori, tenuto conto che l'udienza di verifica delle domande tempestive è fissata per il 6.10.2026.

Tutto ciò premesso, considerato e ritenuto, la sottoscritta Avv. Alessia Giorgianni,

chiede

alla S.V. Ill.ma, salvo Suo diverso avviso, di voler autorizzare ex art. 140, comma 4, CCII, la Curatela a procedere, prima dell'approvazione del programma di liquidazione, alla vendita

competitiva “sincrona-mista” al miglior offerente ex art. 216, comma 2, L.F., dei beni mobili di cui in premessa, suddivisi in n. 3 lotti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, alle condizioni dettagliatamente esposte in narrativa, e con la previsione di avvalersi dell’ausilio del Gestore Zucchetti – Falco Aste per la gestione della vendita telematica.

Unitamente alla presente istanza si depositano i seguenti documenti in copia: 1) verbale 28.04.2026 sopralluogo deposito giudiziario; 2) relazione Marini Impianti su SAC custoditi presso loro magazzino; 3) foto centrali Roma e Pula; 4) prospetto ponteggi in deposito Frascati; 4bis) prospetto ponteggi presso vari cantieri; 5) perizia SAC Ing. Vendetti; 6) perizia SAC Ing. Papello; 7) verbale test SAC condotto dalla GdF; 8) verbale CdA M3S del 16.12.2024; 8bis) verbale CdA M3S del 6.08.2025; 9) comunicazione Marini Impianti in costanza di concordato; 10) corrispondenza Prof. Dott. Venezia per Todini Costruzioni; 11) offerta-preventivo aggiornamento SAC Marini Impianti; 12) perizia Ing. Papello su centrali e ponteggi; 13) comunicazione Sicurezza & Ambiente S.p.A.; 14) diffida Sardegna Ricerche.

Con osservanza.

Il Curatore

Roma, lì 13 luglio 2026

Avv. Alessia Giorgianni