

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**Concordato Preventivo n. 70/2012**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**



Il giorno **24 settembre 2018**, alle ore 12.00, dinanzi al Notaio dott. Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze (FI), Via Masaccio n. 187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara, dei beni immobili di seguito descritti, secondo le modalità di seguito esposte:



**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO 1**

Piena proprietà di un intero fabbricato industriale da cielo a terra in Montespertoli (FI), loc. Cerbaia Via dell'Artigianato nn. 4-6, composto da due distinti corpi in aderenza tra loro, dei quali quello di maggiori dimensioni destinato alla lavorazione e allo stoccaggio delle merci, e l'altro in parte a magazzino e in parte a locali accessori.

Segnatamente l'edificio di maggiori dimensioni si sviluppa su un solo piano fuori terra (altezza circa 5,5 m) ed è formato da un unico grande vano (circa 855 mq), oltre centrale termica (circa 10 mq). L'edificio più piccolo si sviluppa su due piani fuori terra (circa 230 mq) collegati da una scala interna, ed è composto: al piano terreno da atrio d'ingresso, locale di deposito, servizi igienici con spogliatoio, locale mensa e locale magazzino; al primo piano da due locali ad uso ufficio con servizi igienici.

E' altresì compreso nel lotto il resede esclusivo che circonda il fabbricato, su cui insite una potenzialità edificatoria di circa mq. 200, che è possibile sfruttare nel rispetto degli standard urbanistici e delle distanze.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli l'immobile è identificato nel foglio 40, particella 149, cat. D/7, rendita catastale € 7.236,26.

Stato di possesso: libero.

Il tutto meglio descritto tramite perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Paolo Coggiola in data 24 maggio 2013 e successiva sua relazione integrativa del 25 luglio 2014. Riguardo la consistenza del bene, essa deriva dalla presentazione da parte dell'ing. Francesco Grazzini di Tipo Mappale prot. 2017/161486 del 2 novembre 2017, al quale ci si riferisce a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€	600.000,00
Aumento minimo	€	6.000,00
Deposito cauzionale	€	60.000,00
Prezzo base offerte residuali	€	540.000,00



Il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.



**LOTTO 2**

Piena proprietà di un'area urbana in Montespertoli (FI), loc. Cerbaia, lungo Via dell'Artigianato di mq. catastali 1.893, adiacente all'immobile di cui sopra, con una S.U.L. potenziale di circa mq. 1.040, da sfruttarsi coerentemente con quanto indicato (anche con limitazioni) dalla classificazione del R.U.C. vigente, approvato con D.C.C. n. 71 del 30 luglio 2015 pubblicata sul B.U.R.T. in data 9 settembre 2015, ovvero Territorio Rurale (art. 21 NTA) - UTOE 6, Territorio rurale, aree ad uso specialistico - disciplina aree specialistiche per attività produttive o commerciali (AS-D): AS-D(E) n. 26 - Area Produttiva del Ponte di Cerbaia - art. 56 NTA.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli il terreno è censito nel foglio 40 particella 288, area urbana, mq. 1893.

Stato di possesso: libero.

Il tutto meglio descritto tramite perizia estimativa in atti redatta dall'arch. Paolo Coggiola in data 24 maggio 2013 e successiva sua relazione integrativa del 25 luglio 2014. Riguardo la consistenza del bene, essa deriva dalla presentazione da parte dell'ing. Francesco Grazzini di Tipo Mappale prot. 2017/161486 del 2 novembre 2017, al quale ci si riferisce a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€	150.000,00
Aumento minimo	€	1.500,00
Deposito cauzionale	€	15.000,00
Prezzo base offerte residuali	€	135.000,00

Il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

**CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni costituenti lotti separati sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

Trattandosi di vendita forzata, la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/01, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti; eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della definitiva aggiudicazione, e, per questi ultimi, non dà diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso, compreso il pagamento di mediazioni o consulenze.

ZM

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.



### **MODALITA' DI VENDITA**

La vendita dei singoli lotti avverrà a cura del Notaio Incaricato dott. Vincenzo Gunnella, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)).

### **MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA**

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, via Masaccio n. 187, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO**

#### **Contenuto dell'offerta**

L'offerta per l'acquisto di ciascun lotto dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente-persona fisica; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
- è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il Notaio Incaricato, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- descrizione sommaria del lotto per il quale l'offerta è presentata;
- indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base di gara, ovvero a quello dell'offerta residuale, a pena di inefficacia dell'offerta;
- estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 70/2012";

*FM*

- di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie.

#### Offerta digitale

Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

#### Offerta cartacea

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del Notaio Banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato) e le altre indicazioni relative alla vendita.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E AGGIUDICAZIONE**

#### Nel caso di offerte almeno pari alla base d'asta

L'esame delle proposte di acquisto per i singoli lotti e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze, via Masaccio n. 187, alle ore 12.00 e seguenti del giorno sopra indicato, con le seguenti modalità:

- in caso di unica offerta, anche pari al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione del lotto;
- in presenza di più offerte, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato per ciascun lotto;
- ove nessuno degli offerenti intendesse partecipare alla gara, il singolo lotto sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, a quella depositata per prima.

#### Nel caso di offerte residuali

Nell'ipotesi in cui per i singoli lotti non fosse presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le offerte residuali pervenute, purché non inferiori alla base d'asta per le offerte residuali;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta residuale, si procederà all'aggiudicazione;

- in presenza di più offerte, si aprirà la gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato per ciascun lotto;
- ove nessuno degli offerenti intendesse partecipare alla gara, il singolo lotto sarà aggiudicato all'offerta residuale più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, a quella depositata per prima;
- ove, a seguito dell'esperimento della gara e per effetto dei rilanci, si determinasse un'aggiudicazione del lotto per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta;
- nell'ipotesi invece che l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta, non si determinerà immediata aggiudicazione del lotto, ma l'offerta resterà ferma per l'offerente, per i trenta giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà comunicare con raccomandata a.r. (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione del lotto a tutti gli effetti.

La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

#### **TRASFERIMENTO DEI BENI - IMMISSIONE IN POSSESSO**

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento dei beni sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107, co. 3, L.F., il tutto entro il termine massimo di novanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita dei beni sarà affidata al Notaio Incaricato, con onorari a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula.

L'aggiudicatario sarà tenuto, contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento, a versare al Liquidatore Giudiziale il saldo prezzo (comprensivo di Iva, se dovuta) a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a "Concordato Preventivo n. 70/2012" o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura, fornendo in quest'ultimo caso prova dell'avvenuta esecuzione dell'operazione.

Ai sensi dell'art. 107, co. 4, L.F., il Liquidatore Giudiziale potrà sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, pervenga, nelle forme sopra indicate, offerta irrevocabile d'acquisto in busta chiusa (con contestuale deposito della cauzione del 10%), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto per ciascun lotto; ove nessuno degli offerenti intendesse partecipare alla gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che avrà depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Il lotto 1 verrà consegnato entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento.

**CONFORMITA' CATASTALE - A.P.E. - C.D.U.**

In caso di aggiudicazione, gli immobili dovranno, se del caso, essere resi conformi circa l'intestazione catastale, il censimento e la planimetria depositata in catasto; gli immobili inoltre dovranno essere dotati, ove necessario, di Attestato di prestazione energetica e Certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'Attestato di prestazione energetica e del Certificato di destinazione urbanistica saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

**REGIME FISCALE**

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione di ciascuno lotto sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.

La vendita è da considerarsi soggetta:

- ad ordinaria imposta IVA per opzione del cedente, e, ricorrendone le condizioni, con il meccanismo del "reverse charge"; per il lotto n. 1;
- ad IVA per legge per il lotto n. 2.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

\*\*\*

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Liquidatore Giudiziale Dott. Francesco Milani tel. 055 4633789 - e-mail [fmilani@studiomilaninistico.it](mailto:fmilani@studiomilaninistico.it); bando, perizia e allegati sono disponibili sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

\*\*\*

Firenze, 05 luglio 2018

Il Liquidatore Giudiziale  
(dott. Francesco Milani)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it