

TRIBUNALE DI FIRENZE  
SEZIONE FALLIMENTARE  
**Concordato preventivo n. 21/2013**  
**Giudice Delegato Dott. Cristian Soccia**  
**Liquidatore giudiziale dr. Valerio Pandolfi**

\* \* \*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno dieci dicembre duemilaventiquattro (10/12/2024) ed alle ore 10:00, dinanzi al notaio Banditore, presso il suo studio in Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127, avrà luogo la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili, secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

**LOTTO UNICO**

**Proprietà superficaria della durata di anni 50 (cinquanta) decorrenti dalla data di agibilità rinnovabili di ulteriori anni 50 (cinquanta)**, su quattro unità immobiliari a uso commerciale facenti tutte parte di un più ampio complesso polifunzionale denominato "Terminal Bus" sito in Comune di Montecatini Terme tra Viale Ugo Foscolo e Via Cividale, il tutto più e meglio descritto nella perizia agli atti della procedura.

E' altresì compresa **la complessiva quota pari a 213,17/1000 (duecentotredici virgola diciassette millesimi) di proprietà superficaria** dell'area adibita a parcheggio auto coperto posto al piano primo.

Quanto sopra è identificato al **Catasto Fabbricati** di detto Comune nel **Foglio di mappa 27:**

- **particella 293, sub. 18 (ex LOTTO 44)**, VIA CIVIDALE, piano T, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 9, cons. mq. 73, dati di superficie catastale totale mq. 78, rendita catastale euro 2.326,17 (duemilatrecentoventisei virgola diciassette) - per la prima unità immobiliare a uso commerciale;

- **particella 293, sub. 19 (ex LOTTO 45)**, VIA CIVIDALE, piano T, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 9, cons. mq. 70, dati di superficie catastale totale mq. 75, rendita catastale euro 2.230,58 (duemiladuecentotrenta virgola cinquantotto) - per la seconda unità immobiliare a uso commerciale;

- **particella 293, sub. 117 (ex LOTTO 48)**, VIA CIVIDALE, piano T, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 8, cons. mq. 98, dati di superficie catastale totale mq. 96, rendita catastale euro 2.753,34 (duemilasettecentocinquatré virgola trentaquattro) - per la terza unità immobiliare a uso commerciale;

- **particella 293, sub. 118 (ex LOTTO 49)**, VIA CIVIDALE, piano T, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 8, cons. mq. 136, dati di superficie catastale totale mq. 138, rendita catastale euro 3.820,96 (tremilaottocentoventi virgola novantasei) - per la quarta unità immobiliare a uso commerciale;

- **particella 293, sub. 121 (ex 110 a sua volta ex 48)**, VIA CIVIDALE, piano 1, zona censuaria 2, cat. D/8, rendita catastale euro 6.998,00 (seimilanovecentonovantotto virgola zero zero), classamento e rendita validati - per l'area destinata a parcheggio da cedere per la quota complessiva di **213,17/1000 (duecentotredici virgola diciassette millesimi)** di proprietà superficiaria].

<b>Prezzo base d'asta</b>	Euro 120.000,00
<b>Deposito cauzionale</b>	Euro 12.000,00
<b>Aumento minimo</b>	Euro 5.000,00

**REGIME FISCALE:** opzione IVA con applicazione, laddove ne ricorrano i presupposti, del "reverse charge"; imposta di registro Euro 200,00, imposte ipotecarie e catastali rispettivamente 3% e 1%.

### CONDIZIONI DI VENDITA

I beni 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. 380/2001, 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.

### MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. Vincenzo Vettori, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito 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 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio principale (Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127 tel. 0571/913435) o presso lo studio secondario (Firenze, Via Dei della Robbia n. 10 tel. 055/663053) del Notaio incaricato 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 dovrà contenere:

- 1) 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)
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, sede, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario depositare presso il notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; diversamente l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- 4) indicazione del lotto per il quale l'offerta è presentata;
- 5) indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;
- 6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- 7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo 21/2013 Tribunale di Firenze".
- 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 presuppone l'effettiva 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 ALL' INCANTO E AGGIUDICAZIONE**

L'esame delle offerte e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio Banditore, presso il suo studio in Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127, nel giorno ed all'ora appresso indicati;

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

- 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;

- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

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 DEL BENE**

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 3<sup>a</sup> comma L.F., e solo previo deposito a mani del liquidatore giudiziale del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di novanta giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore, presso il proprio studio, con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare. Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il liquidatore giudiziale può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), 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;

ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

## **CONFORMITA CATASTALE - APE - CDU**

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

### **SPESE**

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

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

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 dal Liquidatore giudiziale Dott. Valerio Pandolfi tel. 055.2398430 e-mail [valerio.pandolfi@fhpadvisory.it](mailto:valerio.pandolfi@fhpadvisory.it), presso lo Studio del Notaio Vincenzo Vettori tel. 0571.913435, e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita.

\*\*\*

Firenze, 8 ottobre 2024

Il liquidatore giudiziale

*(dott. Valerio Pandolfi)*