

Tribunale di Firenze
Sezione fallimentare
Concordato Preventivo n. 7/2013
Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo
Liquidatori Giudiziali: Dott. Vinicio Tredici - Dott.ssa Federica Feci
Avviso di vendita immobiliare

Il giorno **19 febbraio 2025** alle ore **9.30** dinanzi al **Dott. Filippo Russo**, Notaio in Firenze, presso il suo studio in Firenze, Via Bezzecca n. 18, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, in **QUATTRO DISTINTI LOTTI** dei beni in calce descritti alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nelle perizie estimative in atti della procedura, che fanno fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in esse riportato; si precisa, tuttavia, che, rispetto alla data di redazione delle perizie, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico in esse descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

DESCRIZIONE DEI BENI in piena proprietà

LOTTO 1)

Edificio ex colonico, denominato Podere "**Le Colmate**", posto in Comune di Barberino di Mugello, località Montecarelli, della superficie complessiva di circa mq. 500,00, al grezzo, privo di pavimentazione, infissi ed impianti, disposto su tre piani, terreno, primo e secondo, con resede pertinenziale. Oltre appezzamento di terreno limitrofo di circa mq. 6.700. Al momento dell'accesso del perito il bene risultava libero.

Detti beni sono censiti al Catasto del Comune di Barberino di Mugello come segue: al Catasto Fabbricati, **foglio 55, particella 164, sub. 501**; al Catasto Terreni, **foglio 55, particelle 166, 167, 168, 208**.

Prezzo base d'asta principale Euro **231.625,00**

Aumento minimo Euro **10.000,00**

Prezzo base per le offerte residuali Euro **208.463,00**

LOTTO 3)

Terreno posto in Comune di Barberino di Mugello, località "**La Miniera**", in fregio al Viale Matteotti, di superficie complessiva di mq. 6.130, rientrante in area edificabile con varie destinazioni, secondo quanto previsto dalla Scheda di Trasformazione ST 191 del Regolamento Urbanistico Comunale approvato con delibera del C.C. n. 30 del 20 marzo 2019.

Dal CDU rilasciato dal Comune di Barberino di Mugello in data 1 luglio 2021, le particelle ricadono in "Aree di ristrutturazione urbana" di cui all'art. 82 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e la particella 854 è in parte interessata da "Viabilità e fasce di rispetto stradali" di cui all'art. 36 delle NTA del RU, il tutto come meglio descritto nella perizia agli atti della procedura. Al momento dell'accesso del perito il bene risultava libero.

Detti beni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Barberino di Mugello nel **Foglio 97, particelle 853 e 854**.

Prezzo base d'asta principale Euro **365.415,00**

Aumento minimo Euro **10.000,00**

Prezzo base per le offerte residuali Euro **328.874,00**

LOTTO 4)

Lotto di terreno della superficie catastale di circa mq 57.226, posto in Comune di Barberino di Mugello, nelle vicinanze del Barberino Design Outlet e del Casello Autostradale A/1, rientrante in gran parte nel comparto edificatorio a destinazione produttiva (artigianale, industriale) denominato "**Visano Sud**", normato dalla scheda di trasformazione ST n. 190 del Regolamento Urbanistico Comunale approvato con delibera del C.C. n. 30 del 20 marzo 2019. Si precisa che l'incidenza nel comparto edificatorio spettante alla società concordataria è di circa il 70%, pari a circa mq 5.880 di Sulp, il tutto come da perizia del 2 febbraio 2021. Al momento dell'accesso del perito il bene risultava libero.

Detti beni sono censiti al Catasto del Comune di Barberino di Mugello come segue: al Catasto Terreni **Foglio 94, particelle 315, 316, 386, 393, 567, 575, 579, 584, 587, 588, 670, 671, 673, 674, 676, 679, 682, 684, 685, 686, 687, 690, 691, 692**; al Catasto Fabbricati **Foglio 94, particella 695**; al Catasto Terreni **Foglio**

107, particelle 90, 92, 93, 95, 430, 432, 433, 652, 683, 685, 703, 1186, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1260, 1262, 1264, 1265, 1266.

Prezzo base d'asta principale	Euro	1.222.130,00
Aumento minimo	Euro	10.000,00
Prezzo base per le offerte residuali	Euro	1.099.917,00

LOTTO 5)

Vasta area di circa mq 594.000 situata nel Comune di **Firenzuola**, località "**Il Boschetto**", statale 65 / Via Pietramala Molin di Rotone, confinante con strada provinciale SP65, località La Fabbrica, e zona P.R.A.E. CAVA IL BOSCHETTO.

Detta area presenta una morfologia attinente all'attività estrattiva sia nel settore dei materiali inerti-industriali, sia in quello degli ornamenti.

Dalla perizia agli atti della procedura, in detta area si individuano tre zone, quali:

1. area di circa mq 200.000, zona per l'attività della cava con produzione media annua di mc 300.000,00;
2. area di circa mq 80.000, zona contraddistinta dal bacino imbrifero che alimenta il lago situato a nord della Via Pietramala;
3. area in parte boschiva ad alto fusto ed in parte incolta, della superficie di circa mq 314.000.

Il tutto come meglio descritto nella perizia e come da C.D.U. rilasciato dal Comune di Firenzuola in data 20 dicembre 2021, prot. n. VI/3/16182. Al momento dell'accesso del perito il bene risultava libero.

Detti beni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Firenzuola come segue: **Foglio 71, particelle 101, 102; Foglio 72, particelle 8, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 27, 69, 70, 71, 72, 77, 81, 82, 102, 108, 112, 152, 170, 172, 174, 175; Foglio 102, particelle 12, 13, 14, 40, 120, 122, 128.**

Prezzo base d'asta principale	Euro	499.898,00
Aumento minimo	Euro	10.000,00
Prezzo base per le offerte residuali	Euro	449.909,00

* * * * *

I beni immobili di cui ai lotti sopra indicati risultano meglio descritti in ogni loro parte nelle perizie estimative in atti, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto sulla base della quale sono posti in vendita.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, convenzioni, oneri e vincoli, servitù attive e passive, eventualmente anche risultanti dai terreni su cui sono stati realizzati i fabbricati in oggetto, per la cui individuazione si rinvia alla documentazione ipotecaria in possesso del Notaio delegato, con tutte le limitazioni e gli oneri previsti nella documentazione agli atti della procedura.

La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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 Legge n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsiasi 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 P.A. e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

E' esclusa la garanzia per vizi palesi ed occulti nonché la garanzia di cui all'art. 1669 c.c., quest'ultima se ancora attivabile al momento del trasferimento della proprietà. Tali esclusioni saranno oggetto di apposita clausola contrattuale da inserirsi nell'atto traslativo successivo all'aggiudicazione.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici si fa espresso rinvia alla perizia in atti.

Resta inteso che tutte le norme di cui a convenzioni ex Legge 865/1971 eventualmente stipulate tra la società proprietaria e il Comune competente risulteranno comunque applicate e/o applicabili ai beni oggetto del presente bando ma non alla vendita effettuata nel rispetto della procedura concorsuale del Concordato Preventivo in questione.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nei documenti ad essa allegati, nonché nel presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Farà carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

A esclusive cure e spese dell'aggiudicatario saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/p smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo e quant'altro fosse presente al momento della consegna nei fabbricati e sui terreni oggetto del presente avviso, la cui proprietà, salvo di versa comunicazione passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente al complesso immobiliare.

L'acquirente dispensa esplicitamente la procedura dal produrre qualsiasi materiale (ivi comprese le chiavi), documentazione e/o certificazioni ivi compresa quella relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere, in tempo utile per il rogito di trasferimento, alla regolarizzazione dell'intestazione catastale e all'aggiornamento delle planimetrie catastali ove non corrispondenti allo stato dei luoghi, nonché a dotarsi dell'attestato di prestazione energetica delle unità immobiliari abitative e dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni, il tutto ove necessario al fine del trasferimento dei beni.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato **Dott. Filippo Russo** di Firenze, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Per partecipare alla gara, l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, Via Bezzacca n. 18 o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito www.notariato.it, previo appuntamento telefonico, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento valido di identità e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito della cauzione, nella misura del 10% del prezzo base d'asta principale, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 7/2013 Tribunale di Firenze".

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 utilizzare un modulo da ritirare presso il Notaio banditore o uno dei Notai Periferici; il modulo, debitamente compilato, dovrà essere inserito in una busta bianca, da consegnare al Notaio Incaricato o ad uno dei Notai Periferici di cui sopra (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte).

Nessuna indicazione deve essere apposta sulla busta.

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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare);
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente-persona giuridica (con indicazione delle modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta);
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare secondo la disciplina di cui all'art. 579 u.c. C.C.; 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 la vendita, 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 proposta, ricavabile dalla perizia;
- 5) indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta esattamente indicato per ciascun lotto, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- 6) marca da bollo, Euro 16,00, da apporre sul modulo dell'offerta.

Unitamente all'offerta dovrà essere depositata la somma per cauzione, pari al 10% del prezzo base d'asta principale, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 7/2013 Tribunale di Firenze" (inserire nella busta chiusa anche la fotocopia dell'assegno di cui sopra).

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

A) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA PRINCIPALE

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio Filippo Russo presso il suo studio in Firenze, Via Bezzacca n. 18 nel giorno e nell'ora sopra indicati.

In caso di unica offerta, pari almeno alla base d'asta (principale), si procederà all'aggiudicazione.

In presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta (principale) si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato.

Nell'ipotesi in cui 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, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima nel rispetto del limite minimo dell'offerta.

B) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno esaminate dal Notaio Banditore le offerte residuali pervenute, purché siano almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali.

In caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta (per le offerte residuali), si procederà all'aggiudicazione.

In presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta (per le offerte residuali), si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato.

Nell'ipotesi in cui 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, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima nel rispetto del limite minimo dell'offerta.

Ove a seguito della gara tra gli offerenti si determini una aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta (principale), tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta (principale).

Nell'ipotesi invece in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta (principale) ma comunque superiore alla base d'asta per le offerte residuali, tale aggiudicazione non sarà definitiva, in quanto l'offerta resterà ferma per l'offerente per il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria, termine entro il quale la Procedura dovrà comunicare con lettera raccomandata a.r. o PEC se intende o meno accettare l'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione 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 DEL BENE - IMMISSIONE IN POSSESSO

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107, III comma L.F. e solo previo deposito a mani del Liquidatore Giudiziale Dott. Vinicio Tredici presso il suo studio in Firenze, Piazza D'Azeglio n. 45, del saldo prezzo entro il termine massimo di 90 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 con oneri (imposte, spese, onorari ed accessori) a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese relative alla procedura d'asta, pari a Euro 600,00 + IVA e quelle di utilizzo della piattaforma RAN disposte dal Consiglio Nazionale del Notariato, pari ad Euro 150,00 + IVA per aggiudicazione fino ad Euro 100.000,00, Euro 250,00 + IVA per aggiudicazione fino ad Euro 200.000,00, ed Euro 350,00 + IVA per aggiudicazione oltre Euro 200.000,00.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma L.F., il Liquidatore Giudiziale può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, pervenga, nelle forme sopra indicate, offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa (con contestuale deposito della cauzione del 10%), migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) 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% (dieci per cento).

REGIME FISCALE

I trasferimenti saranno soggetti a IVA diretta o per opzione del cedente.

L'eventuale applicazione di aliquote ridotte per agevolazioni è subordinata alla sussistenza dei requisiti ed al rilascio delle autocertificazioni previste dalla legge, da accertarsi al momento del trasferimento.

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

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

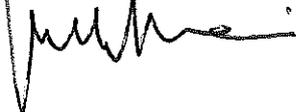
In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al momento del trasferimento della proprietà,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

Maggiori informazioni possono essere fornite presso i Liquidatori Giudiziali al n. tel. 055.3894617 (Dott. Vinicio Tredici) ed al n. tel. 055.4378491 (Dott.ssa Federica Feci) o allo studio del Notaio Filippo Russo (055-47.26.88) o tramite consultazione dei siti internet <https://pvp.giustizia.it>; www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

Firenze, 27/11/2024

I Liquidatori Giudiziali

Dott. Vinicio Tredici



Dott.ssa Federica Feci

