



TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 183/2022

“MA.CID. S.R.L.”

con sede in Firenze, via di Bellosguardo n. 2/R

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore fallimentare:

Rag. Alessandro Biffoli

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

Il sottoscritto rag. Alessandro Biffoli, in qualità di Curatore Fallimentare della “MA.CID. S.R.L.”, con sede in Firenze, via di Bellosguardo n. 2/R, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Firenze 05584480486, iscritta al n. FI-558373 del R.E.A.;

- vista l'integrazione e modifica del programma di liquidazione approvata dal Giudice Delegato, in funzione sostitutiva del comitato dei creditori, con provvedimento in data 15 febbraio 2024;

AVVISA

che il giorno ***27 (ventisette) marzo 2025 (duemilaventicinque), alle ore quindici e trenta minuti (15,30)***, presso lo studio del notaio dott. **Michele Tuccari** in Arezzo, via Vittorio Veneto 59, è fissata la vendita, mediante procedura competitiva, ai sensi dell'articolo 107, primo comma, Legge fallimentare, alle condizioni e modalità appresso specificate nel disciplinare di vendita, dei seguenti immobili, suddivisi in n. **2 (due) lotti**, facenti parte dell'attivo fallimentare, di seguito meglio descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Cortona, Nucleo Abitativo Le Piagge, piena proprietà su unità immobiliari facenti parte di un complesso residenziale, raggiungibile da traversa interna che si innesta sulla Strada Regionale n. 71, e precisamente:

LOTTO DUE (tre nella perizia in atti)

- porzione di fabbricato consistente in un **appartamento per civile abitazione** al piano terreno, composto da soggiorno - cucina, disimpegno, bagno e due camere, corredato da **resede esclusivo** su tre lati e locale tecnico - sottoscala accessibile dal resede, nonché da **locale autorimessa** al piano interrato, il tutto così censito in catasto fabbricati:

Comune di Cortona, **foglio 107**,

- **particella 1079 subalterno 33** (appartamento, resede e locale tecnico), Nucleo Abitato Le Piagge snc, piano: T, categoria A/3, classe 4, vani 4, superficie catastale totale mq. 79 (escluse aree scoperte mq. 72), rendita catastale euro **299,55**;

- **particella 1079 subalterno 39** (locale autorimessa), Nucleo Abitato Le Piagge snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, mq. 35, superficie catastale mq. 39, rendita catastale euro **95,80**.

LOTTO QUATTRO (cinque nella perizia in atti)

- porzione di fabbricato consistente in un **appartamento per civile abitazione** al piano terreno, composto da soggiorno - cucina, disimpegno, due camere e bagno, corredato da porzioni di **resede esclusivo** su tre lati, nonché da **locale cantina** al piano seminterrato, il tutto così censito in catasto fabbricati:

- Comune di Cortona, **foglio 107, particella 1079 subalterno 35** (appartamento, porzioni di resede e locale cantina), Nucleo Abitato Le Piagge snc, piano S1-T, categoria A/3, classe 4, vani 4, superficie catastale mq. 80 (escluse aree scoperte mq. 77), rendita catastale euro **299,55**.

Agli immobili sopra descritti risultano attribuiti i diritti sui beni comuni non censibili così censiti in catasto fabbricati:

Comune di Cortona, **foglio 107**,

- **particella 1079 subalterno 1**, Nucleo Abitato Le Piagge snc, piano T (bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 1079);

- **particella 1079 subalterno 15**, Nucleo Abitato Le Piagge snc, piano S1;

- **particella 1079 subalterno 16**, Nucleo Abitato Le Piagge snc, piano S1;

- **particella 1079 subalterno 24**, Nucleo Abitato Le Piagge snc, piano S1-T;

- **particella 1079 subalterno 25**, Nucleo Abitato Le Piagge snc, piano S1;

(beni comuni non censibili ai subalterni 18-21-22-23-26-27-32-35-36-39-40-41-42 della particella 1079)

%%%%%%%%

Per una più esaustiva descrizione dei lotti immobiliari, si rinvia alla perizia redatta dal geom. Alessandro Avato di Arezzo nella procedura fallimentare n. 183/2022 R.F., in data 9 febbraio 2024.

PREZZI BASE E AUMENTI MINIMI

Prezzo base **LOTTO DUE**
offerta minima
aumento minimo
deposito cauzionale

euro 107.367,92;
euro 80.525,94;
euro 2.000,00;
non inferiore al 10% del
prezzo offerto;

Prezzo base **LOTTO QUATTRO**
offerta minima
aumento minimo
deposito cauzionale

euro 82.878,40;
euro 62.158,80;
euro 1.000,00
non inferiore al 10% del
prezzo offerto;

STATO DI POSSESSO E VINCOLI

Le unità immobiliari oggetto del **lotto due** risultano occupate in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 1 ottobre 2020, registrato ad Arezzo in data 29 ottobre 2020, al n. 5.595 serie 3T, della durata di anni 4 (quattro), con scadenza in data 30 settembre 2024, canone annuo euro 3.360,00, rinnovato per ulteriori anni 4 (quattro).

Si rende noto che, tra i titoli anteriori alla provenienza in favore della società fallita, è presente una donazione tra coniugi avente ad oggetto la quota indivisa di 1/8 (un ottavo) sull'area in cui è stato realizzato il complesso immobiliare in oggetto, stipulata con atto a rogito dottoressa Emilia Puliatti, già notaio in Cortona, in data 10 gennaio 2011, repertorio 150.072, trascritta ad Arezzo in data 25 gennaio 2011, al n. 889 di particolare.

DISCIPLINARE DI VENDITA

1. La procedura competitiva verrà svolta secondo lo schema dell'asta pubblica senza incanto, con le caratteristiche previste dagli art. 571 e 572 c.p.c., salvo per quanto diversamente disposto, presso il notaio dott. Michele Tuccari (il Notaio Incaricato), in Arezzo, via Vittorio Veneto n. 59, tel. 0575 21998 – 0575 28826 – fax 0575 24931 info@studiotuccari.it - www.tuccarinotaioarezzo.com.
2. Le offerte segrete di acquisto, che dovranno essere predisposte con le caratteristiche di cui agli art. 579 e seguenti c.p.c., dovranno pervenire, per posta, all'indirizzo del Notaio dott. Michele Tuccari, o mediante consegna diretta "a mano", presso lo studio del Notaio medesimo, **entro le ore dodici del giorno feriale precedente la data prevista per l'asta**. Tale termine orario finale di presentazione delle offerte segrete di acquisto è da considerarsi perentorio. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta. Il recapito dell'offerta resta ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo questa non giunga a destinazione nel termine prescritto. In tal caso faranno fede esclusivamente le registrazioni eseguite dal Notaio Incaricato all'atto del ricevimento del plico. Nulla potrà essere imputato al Notaio Incaricato per il ritardo o la mancata consegna dell'offerta. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto

termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati, ai fini dell'espletamento della procedura competitiva.

3. Le operazioni d'Asta si espletano a decorrere dall'orario sopra precisato nel presente Avviso; l'apertura dei plichi contenenti le offerte segrete di acquisto e le successive operazioni d'Asta si svolgeranno senza soluzione di continuità.

4. Le offerte segrete potranno essere di importo pari ovvero in aumento rispetto al prezzo base d'asta di acquisto dei lotti.

Saranno considerate valide altresì le offerte di acquisto per un importo inferiore al prezzo base fino ad un massimo del 25% (venticinque per cento) ma, in caso di eventuale aggiudicazione a prezzo inferiore al prezzo base, l'aggiudicazione sarà da intendersi a titolo provvisorio dovendosi ottenere espressa autorizzazione alla vendita da parte del Giudice delegato. La comunicazione da parte del curatore fallimentare dell'avvenuta accettazione dell'offerta a prezzo inferiore rispetto al prezzo base costituirà definitiva aggiudicazione con conseguente decorso del termine per il pagamento del saldo del prezzo di vendita.

5. Nell'esame delle offerte segrete si terrà conto dei seguenti criteri:

- in presenza di una sola offerta segreta valida, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;

- nel caso di più offerte valide, si svolgerà una gara tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta, partendo dal maggiore tra i prezzi offerti. I soggetti ammessi alla gara potranno presentare offerte palesi in aumento rispetto al prezzo base di gara, con rilanci non inferiori agli importi sopra indicati per ciascun lotto. Ogni offerta validamente formulata sarà indicata nel verbale dell'asta redatto a cura del Notaio Incaricato. In assenza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima offerta in aumento valida, il Notaio Incaricato aggiudicherà gli Immobili in favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'offerta maggiore; nel caso di più offerte valide di eguale importo, in mancanza di rilanci, si terrà conto dei seguenti criteri in ordine successivo:

== minor termine per il deposito del saldo del prezzo di aggiudicazione;

== maggior importo della cauzione;

== offerta presentata per prima.

6. Le offerte, da intendersi irrevocabili, devono essere redatte con le seguenti modalità:

- devono essere inserite in plico che, a pena d'esclusione, dovrà essere chiuso e controfirmato dall'offerente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta. Resta inteso che il recapito del plico presso lo studio del Notaio Incaricato resta ad esclusivo rischio del mittente;

- sul plico sarà apposta sia l'indicazione del mittente (che può essere persona differente dall'offerente) sia la dicitura **“Tribunale di Firenze – sezione Fallimentare - n. 183/2022 R.F. della “MA.CID. S.R.L., lotto n. ”;**

- il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:

== la domanda di partecipazione all'asta con indicazione dell'offerta economica, redatta in carta semplice, datata e sottoscritta con firma autografa dell'offerente ovvero del legale rappresentante dell'offerente. La domanda dovrà indicare, per le persone fisiche, il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio, il codice fiscale e i recapiti (PEC, fax, e-mail, telefono) dell'offerente; per le società, gli enti e gli organismi di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al registro delle imprese, la sede legale, il codice fiscale, i recapiti (PEC, fax, e-mail, telefono), le generalità ed il codice fiscale del legale rappresentante. L'offerta dovrà indicare, in cifre ed in lettere, il prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile ed il numero del lotto a cui l'offerta si riferisce. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere, sarà ritenuto valido l'importo più elevato;

== la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione, secondo le modalità precisate al successivo punto 7;

== copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica, ovvero del legale rappresentante del soggetto offerente diverso da persona fisica;

== valido certificato di iscrizione al registro delle imprese (nei casi in cui il soggetto offerente sia una società soggetta ad iscrizione), ovvero visura del Registro Imprese aggiornata, copia del verbale dell'organo amministrativo laddove occorra, certificato rilasciato dalle competenti autorità per le altre persone giuridiche, copia atto costitutivo e verbale organo amministrativo per le associazioni non riconosciute

== procura in originale od in copia autentica, nei soli casi in cui l'offerta sia presentata dal procuratore del soggetto offerente; è possibile presentare l'offerta a mezzo procuratore speciale con procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso offerte per titolo diverso dall'acquisto od offerte condizionate.

L'offerta vincolante deve contenere la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate nel presente Disciplinare, di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, edilizia ed urbanistica dello stesso, di esonerare il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo, di assumere a loro esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette, di aver preso visione della perizia di stima redatta sugli immobili.

7. La cauzione da costituire in favore del Fallimento n. 183/2022 R.F. della "MA.CID. S.R.L." dovrà essere di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da costituirsi mediante allegazione all'offerta di uno o più assegni circolari non trasferibili o vaglia postali non trasferibili all'ordine del **"Fallimento n. 183/2022 R.F. della "MA.CID. S.R.L., lotto n. "**

Le cauzioni costituite mediante assegni verranno restituite ai soggetti non aggiudicatari al termine delle operazioni d'asta. In ogni caso le cauzioni verranno restituite senza alcun riconoscimento di interessi o di maggiorazioni a qualunque titolo pretese.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

8. Ciascun soggetto che ha presentato offerta ha l'onere di presenziare alle operazioni di apertura dei plichi, anche al fine di partecipare eventualmente, ove ne ricorrano i presupposti per come in precedenza definiti, alle operazioni di presentazione di offerte palesi in aumento.

9. Il Notaio Incaricato redigerà apposito verbale nel quale darà atto, tra l'altro: del rispetto dei termini di consegna dei plichi, dello svolgimento delle operazioni di apertura dei plichi, della conformità dei plichi alle prescrizioni del presente "Disciplinare di Vendita", della presenza di offerte segrete di acquisto, della eventuale presentazione di offerte palesi di acquisto in aumento e dei relativi esiti dell'aggiudicazione, o meno, del lotto. L'aggiudicatario sarà in ogni caso informato tempestivamente dell'esito favorevole dell'asta, mediante comunicazione da inoltrarsi, a cura del Notaio, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, al domicilio eletto o a mezzo PEC.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita, avanti al Notaio Incaricato, previa autorizzazione del Giudice delegato alla stipula dell'atto.

10. Le offerte segrete di acquisto saranno ritenute, in ogni caso, irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di novanta giorni successivi alla data dell'Asta.

11. Il Curatore informerà degli esiti della procedura d'Asta e della eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato, depositando in cancelleria la relativa documentazione a mente dell'art. 107 Legge fallimentare, anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita, ai sensi dell'art. 108 Legge fallimentare.

12. In caso di aggiudicazione, il contratto di compravendita sarà stipulato innanzi al Notaio Incaricato entro centoventi giorni dall'aggiudicazione.

Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato ai sensi dell'art. 108 Legge fallimentare), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 10. Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta, ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.

13. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in unica soluzione, all'atto della stipula del contratto di compravendita, mediante assegni circolari non trasferibili emessi all'ordine del " **Fallimento n. 183/2022 R.F. della "MA.CID. S.R.L., lotto n.** ", ovvero mediante bonifico bancario sul conto della Procedura, previa imputazione in conto prezzo di quanto già versato alla Procedura a titolo cauzionale.

Contestualmente al prezzo dovranno altresì essere corrisposti al Notaio incaricato ed alla procedura gli oneri della compravendita e delle conseguenti formalità, nonché le spese tecniche, per come meglio indicati al successivo punto 14.

All'esito dell'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli accessori e della stipula dell'atto di compravendita, il Giudice Delegato, su istanza dei Curatori, provvederà con decreto alla cancellazione delle eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle eventuali trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, ai sensi dell'art. 108 L.F.

14. L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, un importo corrispondente a quello delle spese relative alla procedura d'asta ed alla vendita, ivi comprese le spese propedeutiche.

In particolare, saranno a carico dell'aggiudicatario:

- le spese, comprensive di imposte, tributi e/o diritti ed onorari, ed ogni altro onere, relative all'atto di compravendita ed alle conseguenti formalità;
- le spese, comprensive di imposte ed onorari, ed ogni altro onere, relative al verbale di aggiudicazione;

il tutto sulla base dei parametri per la liquidazione giudiziale dei compensi e del preventivo di spesa agli atti della procedura.

Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario le spese, comprensive di onorari, per l'acquisizione all'occorrenza del certificato di destinazione urbanistica, e per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica, documenti che dovranno essere acquisiti a sua cura.

Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche per le pratiche catastali eventualmente necessarie (presentazione di nuove planimetrie), le quali dovranno essere svolte a cura di quest'ultimo.

Il tutto senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura.

Saranno invece a carico della procedura, le spese di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni ex art. 108 L.F., comprensive dei compensi per eventuali relazioni ipocatastali ed istanze da formularsi al Giudice delegato;

15. Grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del bene costituente il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente la procedura di vendita.

Gli immobili possono essere visionati previa richiesta da inviare all'indirizzo PEC della procedura.

La visita sarà confermata in forma scritta dalla Procedura e potrà avere luogo alla presenza di un delegato del Curatore.

E' a disposizione degli interessati, che potranno farne richiesta scritta all'indirizzo PEC della procedura, la relazione di stima e relativi allegati.

16. Gli immobili sono posti in vendita come visti e piaciuti, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi.

La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa del bene immobile costituente il lotto.

Nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura - oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta. L'acquirente, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge 47/1985 e 46 del D.P.R. 380/2001.

17. Il Curatore in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F. ove pervenga offerta d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, determinando, in tale ipotesi, le modalità di una eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà.

La presente procedura non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. o una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D.Lgvo 58/1998.

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. Lgs. 30.6.2003 n. 196, nonché ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del Regolamento Europeo n. 679/2016; pertanto, il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità strettamente necessarie o strumentali per consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concordataria.

18. Un estratto del presente Avviso di vendita sarà pubblicato, a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo – Siena, nel Portale delle Vendite Pubbliche nonché su quotidiani e portali così come indicato nel programma di liquidazione approvato.

Inoltre il Notaio incaricato provvederà a notificare l'Avviso di vendita ai creditori muniti di privilegio sugli immobili.

Firenze, 16/01/2025

Il Curatore

Rag. Alessandro Biffoli

