**CONCORDATO SEMPLIFICATO - R.G. n. 3/2025**

**Giudice delegato:** Dott. Cristian Soscia

**Liquidatore giudiziale:** Dott.ssa Serena Magi

**Ausiliario:** Dott. Marco Muntoni

## INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE O CONCORRENTI

La sottoscritta Dott.ssa Serena Magi, liquidatore giudiziale della procedura in epigrafe,

**INVITA**

**il giorno 10 dicembre 2026 alle ore 12:00**

**presso lo studio del liquidatore giudiziale in Firenze, Piazza d'Azeglio n. 30**

chiunque sia interessato a presentare offerte irrevocabili di acquisto, migliorative o concorrenti rispetto all'offerta ricevuta per il valore di € 1.500.000,00 (di cui € 100.000,00 versati a titolo di deposito cauzionale), già acquisita dalla procedura, per l'acquisto dell'immobile di seguito descritto, alle condizioni e con le modalità indicate nel presente invito.

### 1. DESCRIZIONE DEL BENE

Porzione di capannone ad uso industriale, facente parte di un più ampio complesso immobiliare, posta al piano terra, di circa 2.830 mq lordi esclusi i muri perimetrali, oltre resede esclusivo di circa 2.500 mq che circonda il capannone su tre lati, con destinazione urbanistica produttiva/artigianale, sita in Montelupo Fiorentino (FI), Via delle Pratella n. 1. Il capannone ha una parte "amministrativa", sul fronte strada (*reception*, uffici, *show-room*, sala riunioni, servizi), e una parte "operativa" destinata a laboratorio e magazzini, oltre a spogliatoi, servizi, ripostigli e centrale termica.

Dati catastali: l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino (FI), Foglio 11, particella 1111, subalterno 500, categoria D/1, rendita catastale € 19.100,00.

Proprietà: l'immobile è di proprietà della FRAER Leasing S.p.A. ed è detenuto dalla società in concordato semplificato in forza di contratto di leasing n. IM 74680 stipulato in data 23/2/2018.

Occupazione: l'immobile è occupato da beni strumentali e rimanenze della procedura e sarà liberato nel termine di 6 mesi dalla data del rogito notarile, con diritto dell'aggiudicatario a percepire in prededuzione (per l'intera durata dell'occupazione) un'indennità di occupazione mensile, determinata dal Giudice delegato in € 5.094,00 al mese (ridotta in proporzione ai giorni per le frazioni di mese).

L 'immobile è descritto e stimato nella perizia redatta dal geom. Loriano Fontanelli in data 22/7/2025, pubblicata unitamente al presente invito, alla quale si rinvia per ogni ulteriore informazione.

| Condizioni | |
|---|---|
| Prezzo base | € 1.500.000,00 |
| Offerta residuale | Non prevista |
| Deposito cauzionale | € 100.000,00 |
| Rilancio minimo in caso di gara | € 15.000,00 |
| Termine per le offerte | ore 12:00 del 9 dicembre 2026 |
| Apertura delle buste ed eventuale gara | ore 12:00 del 10 dicembre 2026, presso lo studio del liquidatore giudiziale |
| Rogito e pagamento del saldo prezzo | 14 dicembre 2026, davanti al Notaio Dott. Vincenzo Gunnella |
| Occupazione | L'immobile è occupato da beni della società, che la procedura asporterà entro 6 mesi dal rogito, pagando all'acquirente un'indennità di occupazione determinata in € 5.094 al mese. |

## 2. MODALITÀ DI VENDITA

La vendita dell'immobile sarà effettuata direttamente dalla società in concordato semplificato, previo esercizio del diritto di riscatto dalla FRAER Leasing S.p.A. che sarà effettuato, con risorse proprie, entro la data del rogito di compravendita. **Qualora la società in concordato semplificato non riscatti l'immobile prima del rogito di compravendita, l'aggiudicazione sarà considerata inefficace e all'aggiudicatario sarà restituito il deposito cauzionale versato, senza che gli siano però dovuti dalla procedura indennizzi od altre somme a titolo risarcitorio**.

La vendita è disposta nell'ambito della procedura competitiva prevista dall'art. 25-*septies*, comma 2, CCII e ad essa si applicano, in quanto compatibili, gli artt. 2919-2929 c.c. L'immobile è venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con accessioni, pertinenze e servitù attive e passive. Trattandosi di vendita forzata, ai sensi dell'art. 2922 c.c., non è prestata alcuna garanzia per vizi, difformità o mancanza di qualità, né per oneri di qualsiasi genere, anche se occulti o non indicati nella perizia (compresi quelli urbanistici e di adeguamento degli impianti). Ciò non potrà dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni del prezzo. L'eventuale regolarizzazione urbanistica, catastale o impiantistica è a cura e spese dell'aggiudicatario.

Eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile, saranno cancellate a cura e a spese della procedura.

## 3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del 9 dicembre 2026 presso lo studio del liquidatore giudiziale, in Firenze, Piazza d'Azeglio n. 30, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:30. Le offerte pervenute oltre il suddetto termine non saranno considerate valide. L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa. All'esterno devono essere indicati soltanto il nome di chi effettuerà materialmente il deposito (che potrà essere persona

diversa dall'offerente), la data e l'ora dell'asta e il numero della procedura (R.G. 3/2025). Chi riceverà la busta, identificherà il depositante, trattenendo copia del suo documento d'identità, annotando sulla busta data e ora del deposito e rilasciandone copia firmata.

## 4. CONTENUTO DELL'OFFERTA E ALLEGATI

L'offerta, a pena d'inefficacia, deve:

- essere ferma ed irrevocabile *ex* art. 1329 c.c. sino al 14/12 p.v.;
- indicare i dati dell'offerente:
    - per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare e, se coniugato, il regime patrimoniale;
    - per le società e gli enti: denominazione, sede legale, codice fiscale e partita IVA e generalità del legale rappresentante;
- indicare un recapito telefonico e un indirizzo PEC (ed e-mail), al quale saranno effettuate tutte le comunicazioni relative alla procedura competitiva e al conseguente rogito;
- indicare l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Firenze) e il ruolo generale della procedura (R.G. 3/2025);
- indicare la descrizione del bene;
- indicare la data e l'ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara (10 dicembre 2026 ore 12:00);
- indicare il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta);
- contenere la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente invito e di accettarne integralmente le condizioni, comprese quelle sull'occupazione dell'immobile e sulla relativa indennità di occupazione;

- contenere la marca da bollo dovuta per legge pari ad € 16,00.

All'offerta devono essere allegati, a pena d'inefficacia:

- assegno circolare non trasferibile di € 100.000,00 a titolo di deposito cauzionale intestato a "*Concordato semplificato R.G. 3/2025*", oppure copia della contabile del bonifico di € 100.000,00 effettuato, a titolo di deposito cauzionale, sul c/c intestato alla procedura (IBAN IT68 J032 4202 800C C102 4033 980) acceso presso Banco di Lucca e del Tirreno S.p.A., filiale di Piazza Beccaria, con causale "*R.G. 3/2025 cauzione asta*". Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sul c/c della procedura abbia luogo entro il giorno precedente l'apertura delle buste;
- copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente o, per società ed enti, del legale rappresentante, con visura camerale aggiornata e documentazione dei poteri di firma.

## 5. APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA I PARTECIPANTI

Le buste saranno aperte dal liquidatore giudiziale, alla presenza degli offerenti che vorranno intervenire, il giorno **10 dicembre 2026 alle ore 12:00**, presso il proprio studio in Firenze, Piazza d'Azeglio n. 30. Le offerte non conformi al presente invito saranno dichiarate inefficaci.

a) **Nel caso in cui l'unica offerta pervenuta sia quella già acquisita dalla procedura:** si procederà all'aggiudicazione immediata in favore dell'unico offerente.

b) **In caso di più offerte valide ed efficaci:** si procederà, immediatamente dopo l'apertura di tutte le offerte e la verifica della loro ammissibilità, ad una gara tra gli offerenti, alla quale, anche in presenza di offerte migliorative rispetto a quella già ricevuta dalla procedura, l'offerente originario sarà comunque ammesso a partecipare.

   La gara prenderà le mosse dall'offerta più alta (o, in caso di offerte di pari importo, sulla base della priorità temporale nel deposito dell'offerta) con rilanci minimi di € 15.000,00. Trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

c) **Nel caso in cui nessuno degli offerenti ammessi intenda partecipare alla gara**, l'immobile sarà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta; a parità di prezzo, a chi l'ha depositata per primo, considerando come prima l'offerta già ricevuta dalla procedura.

Delle operazioni di vendita sarà redatto verbale.

In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno circolare a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari al termine delle operazioni di vendita. Se il deposito cauzionale è stato

versato a mezzo bonifico, la restituzione avverrà, entro 5 giorni lavorativi, sul c/c utilizzato dall'offerente per il pagamento della cauzione, previa specifica autorizzazione del Giudice delegato.

## 6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato da beni strumentali e rimanenze di magazzino della società in concordato semplificato. La procedura provvederà a liberare l'immobile entro 6 mesi dalla data del rogito di compravendita e, per tutto il periodo di occupazione, corrisponderà all'aggiudicatario in prededuzione un'indennità di occupazione mensile determinata dal Giudice delegato in € 5.094,00 (ridotta in proporzione ai giorni per le frazioni di mese). L'aggiudicatario dovrà consentire l'accesso all'immobile al liquidatore, ai suoi ausiliari e agli acquirenti dei beni, per consentirne le operazioni di vendita sul posto, il ritiro e l'asporto.

## 7. ROGITO E PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

**Il rogito di compravendita sarà stipulato soltanto se l'immobile risulterà prima riscattato dalla società in concordato semplificato. Qualora l'immobile sia previamente riscattato dalla società in concordato semplificato, il rogito di compravendita sarà stipulato entro e non oltre il 14 dicembre 2026 davanti al Notaio Dott. Vincenzo Gunnella di Firenze, incaricato dalla procedura**.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotto il deposito cauzionale già versato, a mezzo di uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "*Concordato semplificato R.G. 3/2025*", consegnati contestualmente al rogito notarile. Il mancato versamento, entro il termine stabilito, del saldo prezzo, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione versata.

Il regime IVA della vendita - esenzione ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-*ter*), D.P.R. n. 633/1972, ovvero imponibilità, per obbligo di legge o per opzione esercitata nell'atto - sarà quello applicabile al momento del rogito e sarà comunicato all'aggiudicatario prima della stipula. In ogni caso, indipendentemente dal regime IVA, la vendita sconta l'imposta di registro in misura fissa e le imposte ipotecaria e catastale nella misura, rispettivamente, al 3% e all'1% del prezzo di aggiudicazione. Il prezzo offerto s'intende pertanto oltre imposte, che nella misura vigente al momento del rogito, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario e dovranno essere da questi versate direttamente al Notaio contestualmente al rogito, oltre agli oneri di competenza del Notaio medesimo. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, oltre alla richiesta delle eventuali attestazioni di prestazione energetica o CDU, che, se mancanti o scadute, dovranno essere prodotte dall'aggiudicatario entro la data del rogito.

## 8. PUBBLICITÀ, VISITE E INFORMAZIONI

Il presente invito è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, unitamente alla perizia di stima e all'ordinanza di vendita. L'immobile può essere visitato previo appuntamento con il liquidatore giudiziale, Dott.ssa Serena Magi (e-mail: s.magi@leonardoquagliotti.it, tel. 055-2645871).

Firenze, 18 novembre 2026

Il Liquidatore giudiziale: Dott.ssa Serena Magi

MAGI SERENA
2026.11.18 19:13:19
Signer:
CN=MAGI SERENA
C=IT
O=ODCEC FIRENZE
2.5.4.97=VATIT-941528404
Public key:
RSA/2048 bits