

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**Fallimento n. 81/2013**

Giudice Delegato: dott. Cristian Soscia  
Curatore: dott. Gian Paolo Tanganelli

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno 24 novembre 2021, alle ore 15:00 e seguenti, in Firenze Via Lorenzo il Magnifico n. 22, dinanzi al Notaio dott.ssa Emanuela Elefante, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara dei beni immobili meglio descritti nella perizia estimativa in atti della procedura (che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto), alle condizioni e modalità di seguito esposte.

**DESCRIZIONE DEI BENI**

I beni si trovano tutti nel Comune di Teramo (TE), Località San Nicolò a Tordino, Zona industriale Mazzoni-Sant'Atto, Via G. Fabbri snc.

**Lotto unico**

<b>Prezzo base</b>	<b>€ 1.500.000,00</b>
<b>Aumento minimo</b>	<b>€ 20.000,00</b>
<b>Deposito cauzionale per spese</b>	<b>20% del prezzo offerto</b>
<b>Prezzo base per le offerte residuali</b>	<b>€ 1.125.000,00</b>

NB: il deposito cauzionale rimane invariato anche per l'offerta residuale.

**Piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione produttiva, con spazi accessori per cabina elettrica, magazzini, uffici, abitazione, autorimesse, piazzale e resede esclusivo composta da due corpi principali:**

- i) - porzione di stabilimento industriale, ad un piano fuori terra, costituito da una serie di capannoni comunicanti tramite ampi portali, realizzato con struttura a pilastri e travi in cemento armato prefabbricati, con copertura a pannelli piani in c.a.p. e lucernari in materiale plastico traslucido. Si segnala la presenza di copertura in lastre di cemento-amianto. La superficie complessiva è pari a circa mq. 7.800, l'altezza interna è di circa m. 7,00. Le pareti sono in parte in pannelli prefabbricati in c.a. liscio ed in parte in muratura tradizionale intonacata, i portoni sono in alluminio, gli infissi in ferro, le pavimentazioni sono di tipo industriale ad alta resistenza.
- ii) - palazzina a due piani fuori terra adibita al piano terra a magazzino, uffici e locali tecnici e al piano primo a uffici direzionali e abitazione, realizzata in calcestruzzo armato. La superficie complessiva è pari a circa mq. 1.700 (mq 450 destinata a magazzino, mq 750 destinata ad uffici, mq 200 destinata a locali tecnici e di servizio, mq 240 destinata a civile abitazione) e altezze al piano terreno di m 4,80 e al piano primo di m 2,90 circa.

Il complesso industriale è corredato da un ampio piazzale esterno, accessibile tramite cancello carrabile, pavimentato e recintato, della superficie di circa mq 11.000. Sul piazzale è presente



una costruzione autonoma destinata a cabina elettrica ed una rampa interrata per la movimentazione delle merci.

### **Identificazione catastale, regolarità urbanistica, condominio e servitù**

Al momento del sopralluogo del perito, il bene era distinto al N.C.E.U. del Comune di Teramo nel foglio di mappa 47, particella 542, sub 1 e 2. Le planimetrie catastali depositate rappresentavano il bene nella sua consistenza totale, pur con delle modeste difformità relative alle modifiche interne.

Sempre al momento del sopralluogo del perito, i beni in oggetto risultavano altresì:

- conformi agli atti abilitativi individuati in perizia, fatta eccezione per le lievi modifiche interne di cui sopra;
- gravati da iscrizioni ipotecarie che saranno cancellate in forza dell'atto di trasferimento, ad opera di tecnico incaricato dalla procedura ed oneri, imposte e spese a carico dell'aggiudicatario;
- privi di spazi in condominio, nondimeno potrebbe esistere un regolamento relativo all'uso di spazi comuni alla lottizzazione industriale di cui lo stabilimento fa parte;
- gravati da una servitù di elettrodotto e di passaggio per cavi elettrici interrati che conducono alla cabina Enel;
- dotati di impianti funzionanti.

I beni ed i diritti posti in vendita compresa la esatta descrizione delle servitù, delle difformità edilizie, urbanistiche e catastali, sono meglio descritti nella perizia di stima consultabile sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Si precisa tuttavia che rispetto alla data di redazione della perizia (2013) possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico in essa descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze ed aggiornamenti, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa e/o richiesta di riduzione del prezzo di aggiudicazione nei confronti della procedura.

**I beni sono attualmente locati a terzi** con contratto di locazione stipulato il 12.01.2016, disponibile presso lo studio del curatore, per il quale è stata inviata comunicazione di recesso con efficacia dal 31 gennaio 2021. Dopo quella data, l'attuale conduttore dei beni si è dichiarato disponibile a liberare il complesso immobiliare da persone e cose entro 150 giorni dall'aggiudicazione.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive, vincoli, oneri, destinazioni e prescrizioni urbanistiche del Comune di ubicazione.

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

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. È infine esclusa la garanzia per vizi palesi ed occulti, nonché la garanzia di cui all'art 1669 c.c..

Tutte le suddette esclusioni saranno oggetto di apposita clausola contrattuale da inserirsi nell'atto traslativo successivo all'aggiudicazione.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia relativa ai beni oggetto del lotto e nei documenti ad essa allegati, nonché del 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.

## **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott.ssa Emanuela Elefante, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it))

## **MODALITÀ 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, 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.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito della cauzione prevista a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento F.C. Srl in liq.ne".

### Offerta digitale

Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica 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 (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte) ad uno dei Notai Periferici di cui sopra.

Sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente registrato), il nome ed il cognome del Notaio Banditore, il numero della procedura e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

### Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile recapito telefonico, indirizzo e-mail (e PEC se possibile) 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);

- ragione sociale, sede, codice fiscale e partiva Iva, sede, recapito telefonico, indirizzo E-mail e PEC dell'offerente-persona giuridica (con indicazione delle modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta);
- è ammessa l'offerta per persona da nominare; in tal caso sarà poi indispensabile depositare presso il notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, la 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;
- sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;
- l'esatta indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base (ovvero a quello residuale) a pena di inefficacia dell'offerta;
- gli estremi dei mezzi di pagamento allegati a titolo di deposito cauzionale;
- le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito di:

- cauzione, nella misura del 20% del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento F.C. Srl in liq.ne";
- copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente-persona giuridica, copia dei documenti giustificativi la rappresentanza legale e delle delibere autorizzative, ove necessarie.

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE**

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze, alle ore e nel giorno sopra indicato.

#### NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

- in caso di unica offerta valida, si procederà all'aggiudicazione;
- in presenza di più offerte valide, 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.

#### NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le offerte residuali pervenute, purché almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali e:

- in caso di unica offerta valida, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte valide, 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;
- ove, a seguito dell'esperimento dell'incanto e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione 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, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i 15 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 a tutti gli effetti. Nel caso in cui, invece, nei termini di cui sopra, il curatore non accetti l'offerta residuale e proceda ad indire un nuovo tentativo di vendita con un prezzo base pari all'offerta, l'offerente stesso è ammesso di diritto a partecipare, senza ulteriore domanda.

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 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 Curatore fallimentare dott. Gian Paolo Tanganelli presso il suo studio in Firenze Via Francesco Crispi n. 6, del saldo prezzo e del fondo spese per imposte, onorari, spese ed imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed accessori, come sarà quantificato con comunicazione del medesimo curatore, il tutto entro il termine massimo di 120 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 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 curatore 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%.

L'immissione in possesso potrà avvenire solo al termine della suddetta procedura di vendita.

### **REGIME FISCALE E SPESE**

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario nei modi e nei termini di cui alla legge vigente al momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese e le imposte per la di cancellazione dei gravami.

Al momento della stesura del presente bando il trasferimento della proprietà dei beni in vendita è soggetto ad Iva per opzione del cedente ai sensi dell'art. 10), numero 8-ter), DPR 633/72. Si applica inoltre il VI comma dell'art. 17 del DPR 633/72 (reverse charge).

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

\*\*\*

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore Dott. Gian Paolo Tanganelli tel. 055/8359871 – e-mail [segreteria@studioqt.it](mailto:segreteria@studioqt.it), e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Previo appuntamento da chiedere via e-mail allo studio del Curatore, è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della documentazione relativa al complesso immobiliare.

\*\*\*

Firenze, 21 settembre 2021

Il Curatore fallimentare  
Dott. Gian Paolo Tanganelli

