

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
CONCORDATO PREVENTIVO n. 07/2019
Giudice Delegato: dott. Cristian Soscia
Liquidatore Giudiziale: dott. Neri Bonami Lori

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **12-11-2024** alle ore **12:00**, dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio n. 187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

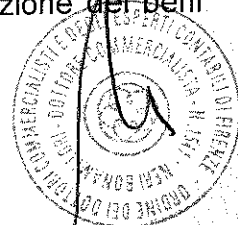
Trattasi di fabbricato ad uso industriale, posto nel Comune di Vinci (FI) in Via Provinciale di Mercatale n.349, con accesso diretto dalla pubblica via. Il complesso industriale si articola in due corpi di fabbrica comunicanti fra loro, uno di più antica edificazione su un unico livello fuori terra, l'altro di più recente costruzione su due livelli fuori terra, oltre ad un resede circostante. Il corpo di fabbrica di più antica edificazione "A", si articola in cinque vani ad uso laboratorio, di ampiezze diverse tra loro, oltre un locale camera oscura, un locale spogliatoio ed i servizi igienici ad uso del personale. Il corpo di fabbrica di più recente costruzione "B", invece presenta al piano terreno un ampio ambiente ad uso laboratorio, un vano scale di ingresso che porta al piano primo, un locale spogliatoio e w.c.. Al piano primo, al quale si accede sia dal vano scale appena detto, che da una scala di collegamento situata nella porzione di più antica edificazione "A", si trova un altro ambiente laboratorio, quattro vani ad uso ufficio ed un locale w.c.. Il complesso presenta anche alcune sistemazioni esterne, come una ampia tettoia tergale, un locale C.T. ed un resede che circonda tutto il complesso, in parte con pavimentazione carrabile destinata a parcheggio e scarico/carico ed in parte a verde. La porzione di fabbricato di più antica edificazione "A", si presenta in parte con struttura portante in pilastri e travi di cemento, copertura a volta in latero cemento, tamponature esterne con mattoni a faccia vista, pavimentazione in parte industriale in parte in ceramica ed infissi esterni in alluminio. La porzione di fabbricato di più recente costruzione "B", si presenta con struttura portante in pilastri prefabbricati, copertura con travi ad "Y", solaio di interpiano in lastre Spiroll, murature di tamponamento esterne in poroton intonacate a civile, pavimentazione in parte industriale in parte in ceramica ed infissi esterni in alluminio.

Il tutto risulta censito:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Vinci nel foglio n.45, particella n. 386, subalterno n. 500, cat. D/7, rendita catastale € 13.628,00;
- al Catasto Terreni del Comune di Vinci nel foglio n. 45, particelle n. 386, quale ente urbano.

Stato di possesso: libero

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geom. Duccio Lami in data 01 maggio 2021, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.



Prezzo base	€ 559.915,74
Aumento minimo	€ 11.218,31
Deposito cauzionale (10%)	€ 55.915,74
Base d'asta residuale	€ 509.915,74

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.

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.

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 e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nell'avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

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

MODALITÀ DI VENDITA

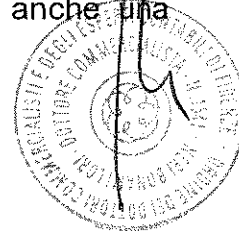
La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. Vincenzo Gunnella mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it)

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 del Notaio Incaricato, in Firenze, via Masaccio n. 187, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito 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

Per partecipare alla gara, l'offerente, personalmente o a mezzo di terza persona, dovrà in ogni caso registrarsi presso il Notaio Incaricato o presso uno dei Notai periferici, presentando un documento valido di identità e in caso di terza persona anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente;



L'offerta deve essere accompagnata dal deposito della cauzione, nella misura sopra indicata, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Firenze Concordato Preventivo n. 07/2019**".

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- 1) Estremi dell'offerente con documento identificativo dello stesso, nonché codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, ed indirizzo PEC (se posseduto) del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato, e 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere indicato ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica, ed allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura, l'atto di nomina o il verbale di attribuzione dei poteri, in originale, che giustifichi i poteri e che verrà restituito una volta estratta copia al momento dell'apertura delle buste;
- 2) è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;
- 4) manifestazione incondizionata ed irrevocabile di volontà all'acquisto dell'unità immobiliare in lotto unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento a ciascuno dei suoi componenti;
- 5) i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, con eventuale richiamo al numero di lotto;
- 6) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;
- 7) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- 8) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie;
- 9) l'offerente, già al momento della presentazione della domanda di partecipazione alla vendita, dovrà dichiarare di essere edotto sui contenuti e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli immobili ed agli impianti, dispensando esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- 10) elezione del domicilio presso cui ricevere le comunicazioni;

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Firenze Concordato Preventivo n. 07/2019";
- 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 (previo appuntamento), 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 (previo appuntamento); 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 comporta la 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

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

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze, via Masaccio n. 187, alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- 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.

b) 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;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà ad incanto 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 trenta 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.

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^a comma L.F., e solo previo deposito a mani del Liquidatore Giudiziale del saldo prezzo il tutto entro il termine massimo di **n.120 (centoventi) 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%.

CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale, il censimento e la planimetria depositata in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica.

Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad IVA, come da opzione esercitata da parte della società proprietaria.

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 presso lo studio del Liquidatore Giudiziale dott. Neri Bonami Lori, tel. 055/2639103 – e-mail info@studiobonamilori.it, e sui siti internet www.pvp.giustizia.it e www.astalegale.net.

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze, lì 29-07-2024

Il Liquidatore Giudiziale
(dott. Neri Bonami Lori)

