

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione fallimentare

Concordato preventivo n. 18/2018

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soscia

Commissario Giudiziale: Dott. Mario Marchini

Liquidatore Giudiziale: Dott. Guido Zuccagnoli

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **16 dicembre 2021 alle ore 15.30** dinanzi all'Avv. Yari Pancrazi, Notaio in Firenze, presso il suo studio in Firenze, Via Mario Castelnuovo Tedesco n. 22, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, dei beni in calce descritti in 2 (due) distinti lotti alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto 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, per quanto in essa riportata; si precisa, tuttavia, che, rispetto alla data di redazione della perizia, 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, senza possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1

In Comune di Scandicci (FI), locale ad uso laboratorio posto in Via Ottorino Respighi n. 6/B, piano seminterrato, della superficie catastale di metri quadrati 540 (cinquecentoquaranta); distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 8 dalla particella 15, subalterno 78, categoria C/3.

Al momento del sopralluogo del CTU il bene risultava libero.

- **Prezzo base d'asta euro 267.325,00**
(duecentosessantasettemilatrecentoventicinque/00).
- Aumento minimo euro 7.000,00 (settemila/00).

Sarà ammessa la partecipazione all'asta con offerta pari all'85 % (ottantacinque per cento) del prezzo base e pertanto non inferiore ad **euro 227.226,25**

(duecentoventisettemiladuecentoventisei/25).

LOTTO 2

In Comune di Scandicci (FI), locale ad uso magazzino posto in via Ottorino Respighi n. 8/A, al piano seminterrato, della superficie catastale di metri quadrati 288 (duecentottantotto); distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 8, particella 15, subalterno 500, categoria C/2.

Al momento del sopralluogo del CTU il bene risultava libero.

- **Prezzo base d'asta euro 144.500,00** (centoquarantaquattromilacinquecento /00).
- Aumento minimo euro 6.000,00 (seimila/00).

Sarà ammessa la partecipazione all'asta con offerta pari all'85 % (ottantacinque per cento) del prezzo base e pertanto non inferiore ad **euro 122.825,00** (centoventiduemilaottocentoventicinque/00).

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, servitù attive e passive, parti condominiali, oneri e limitazioni risultanti dagli atti di provenienza e/o previsti nella documentazione agli atti della procedura.

Trattandosi di vendita forzata, 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.

È 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. Sempre ad esclusive cure e spese dell'aggiudicatario saranno i ripristini, murari e non, necessari per gli adeguamenti allo stato di conformità urbanistica e tutte le spese per la rimozione e/o smaltimento di sostanze o quant'altro fosse ancora presente nei beni oggetto di vendita.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici si fa espresso rinvia alla perizia e sua integrazione 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 relativa ad ogni singolo lotto, 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.

In caso di aggiudicazione l'immobile dovrà essere reso conforme circa l'intestazione catastale e la planimetria e dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Avv. Yari Pancrazi 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 per essere registrato sul sistema RAN, entro le ore 12 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta, presso lo studio del Notaio Incaricato, o presso uno dei Notai Periferici individuati sul

sito www.notariato.it, come meglio detto oltre, previo appuntamento telefonico, 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 (dieci) % del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 18/2018 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, chiusa e priva di scritte (salvo la propria firma quale controsigillo sul lembo sigillato della busta) 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.

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 email 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; 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;

5) indicazione del prezzo offerto, esattamente indicato per ciascun lotto, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;

7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della somma per cauzione, in ogni caso pari al 10 (dieci) % del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 18/2018 Tribunale di Firenze";

- di una copia sottoscritta del documento di identità dell'offerente-persona fisica;

- di una copia sottoscritta 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.

Qualora l'offerente voglia avvalersi di una società di leasing per l'acquisto oppure di un mutuo ipotecario, dovrà dichiararlo nell'offerta.

In caso di offerta sottoscritta con l'indicazione che l'acquisto verrà finanziato tramite contratto di leasing, l'offerente dovrà specificare nell'offerta:

a) i dati che individuano la società di leasing la quale si intesterà il bene a seguito dell'aggiudicazione e che sarà tenuta al corretto adempimento degli obblighi conseguenti verso la procedura;

b) che interverrà al contratto di vendita in qualità di utilizzatore dell'immobile;

c) di essere consapevole che nel caso in cui la società di leasing non adempia agli obblighi e/o non si intesti il bene, questo rimarrà definitivamente aggiudicato all'offerente che dovrà provvedere al saldo prezzo nei termini del bando d'asta potendo quindi perdere la cauzione versata in caso contrario;

d) che il trasferimento verrà operato con contratto di compravendita aderente al bando d'asta e non agli schemi contrattuali ordinari degli acquisti operati tramite *leasing*.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno per i singoli lotti a cura del Notaio Yari Pancrazi presso il suo studio in Firenze, in Via Mario Castelnuovo Tedesco n. 22, alle ore 15.30 e seguenti del giorno sopra indicato.

Come regole generali, seguendo l'ordine di preferenza delle offerte di cui sopra, si stabilisce che:

nel caso di presentazione di un'unica offerta, uguale o superiore al prezzo base, si procederà al suo accoglimento;

in presenza di più offerte (siano esse uguali o superiori al prezzo base o anche uguali o superiori all'offerta minima), si procederà immediatamente alla gara tra tutti gli offerenti, con base di partenza l'offerta più alta e con rilancio minimo obbligatorio pari all'importo sopra indicato;

qualora il miglior prezzo offerto in esito alla gara risulti uguale o superiore al prezzo base, si procederà all'accoglimento di tale migliore offerta;

ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, sarà accolta l'offerta più alta (se uguale o superiore al prezzo base), ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, sarà accolta l'offerta, tra quelle più alte uguali e valide, depositata per prima (sempre se uguale o superiore al prezzo base);

in tutti i casi in cui l'unica o la migliore offerta (anche in esito alla gara), risulti inferiore al prezzo base, detta offerta non sarà immediatamente accolta e resterà comunque ferma, per l'offerente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., fino al 120° giorno successivo alla sua presentazione; entro tale termine la procedura potrà comunicare all'offerente, l'eventuale accettazione della predetta offerta, fatto salvo il caso in cui il Giudice Delegato ritenga di indire una nuova vendita.

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 art. 107, III comma L.F. e solo previo pagamento al Liquidatore Giudiziale del saldo prezzo, sia a mezzo assegno circolare intestato

a "Concordato Preventivo n. 18/2018 Tribunale di Firenze" sia tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal Liquidatore Giudiziale, entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni aggiudicazione definitiva, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

Il versamento del saldo prezzo potrà avvenire anche a mezzo di contratto di finanziamento, ex art. 585 cpc.

La redazione dell'atto di compravendita, necessario al perfezionamento del trasferimento dei beni in oggetto, sarà affidata al Notaio Incaricato Avv. Yari Pancrazi di Firenze, con onorari, imposte e spese relative al trasferimento a carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità del rogito notarile di compravendita secondo i compensi professionali approvati con DM Giustizia del 20 luglio 2012 n. 140.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario i compensi relativi alla redazione del verbale d'asta pari ad euro 600,00 oltre IVA ed i diritti di accesso alla piattaforma RAN, pari ad euro 150,00 oltre IVA per aggiudicazioni fino ad euro 100.000,00, euro 250,00 oltre IVA per aggiudicazioni fino ad euro 200.000,00 ed euro 350,00 oltre IVA per aggiudicazioni superiori ad euro 200.000,00, da corrispondere anche essi al Notaio banditore al momento dell'atto di compravendita.

Avvenuta l'aggiudicazione potranno ancora essere fatte offerte di acquisto entro il termine perentorio di 10 (dieci) giorni dalla stessa. Dette offerte dovranno pervenire, nelle forme sopra indicate, ovvero 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 pari al 2% della nuova offerta; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il lotto 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 di proprietà saranno, in ogni caso, soggetti ad imposta di registro proporzionale (con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del trasferimento) oltre ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa di euro 50,00 cadauna

(salvo quanto sarà diversamente previsto dalle eventuali diverse disposizioni fiscali vigenti all'atto del trasferimento).

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.

Sono a carico della procedura concorsuale 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.

Le spese condominiali gravanti sui beni oggetto di vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Liquidatore Giudiziale, Dott. Guido Zuccagnoli presso il suo studio in Fiesole, Via del Bargellino, n. 22/A, telefono 055-59.88.61 055-59.88.17 mail guidozuccagnoli@dottcommfirenze.it, o sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita.

Fiesole, 18.9.2021

Il Liquidatore Giudiziale
Dott. Guido Zuccagnoli