

**TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento n. 35/2021
Giudice Delegato: dr.ssa Rosa Selvarolo
Curatore dott.: Paolo Netti**

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno 12 dicembre 2023 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

LOTTO 1

Complesso edilizio in Cerreto Guidi, località Stabbia, composto da quattro capannoni industriali, un magazzino e alcuni appezzamenti di terreno e più precisamente:

A) un capannone industriale per una superficie complessiva di circa 2.732 metri quadrati, composto da officina, centrale termica, alcuni locali adibiti ad ufficio, spogliatoio, mensa, oltre servizi, e due costruzioni esterne dove alloggiano le cabine elettriche;

B) un capannone industriale adiacente al capannone sopra descritto, per una superficie complessiva di 2.549 metri quadrati, comprensivo di una palazzina destinata ad uffici che si sviluppa su due piani;

C) un capannone industriale per una superficie complessiva di 1.949 metri quadrati, adibito a deposito materiali per imballaggi;

D) un capannone industriale sviluppato su due piani con solaio adatto a carichi pesanti, ed una superficie utile di circa 4.528 metri quadrati;

E) un magazzino sviluppato su un unico piano con una superficie catastale di circa 220 metri quadrati;

F) alcuni appezzamenti di terreno adiacenti al complesso edilizio sopra descritto.

Al Catasto Fabbricati del suddetto comune i beni in oggetto sono censiti nel foglio 11, particelle:

- 429, graffata con la particella 529 subalterno 500, categoria D/7, rendita euro 28.793,86, i capannoni sopra descritti alle lettere A), B), e C);
- 608, categoria D/7, rendita euro 27.180, il capannone sopra descritto alla lettera D);
- 530 subalterno 500, categoria C/2, classe 5[^], metri quadrati 220, rendita euro 988,50, il magazzino sopra descritto alla lettera E);

Al Catasto Terreni del suddetto comune i beni sopra descritti alla lettera F) sono censiti nel foglio 11, particelle:

- 433, semin. Arbor., classe 2[^], metri quadrati 8.645, reddito dominicale euro 51,34, reddito agrario euro 26,79;
- 434, semin. Arbor., classe 2[^], metri quadrati 55, reddito dominicale euro 0,33, reddito agrario euro 0,17;
- 435, semin. Arbor., classe 2[^], metri quadrati 135, reddito dominicale euro 0,80, reddito agrario euro 0,42;
- 463, semin. Arbor., classe 2[^], metri quadrati 90, reddito dominicale euro 0,53, reddito agrario euro 0,28;

- 465, semin. Arbor., classe 2[^], metri quadrati 410, reddito dominicale euro 2,44, reddito agrario euro 1,27;
- 261, area rurale, metri quadrati 30;
- 556, semin. Arbor., classe 3[^], metri quadrati 3.620, reddito dominicale euro 13,09, reddito agrario euro 9,35;
- 618, semin. Arbor., classe 2[^], metri quadrati 160, reddito dominicale euro 0,95, reddito agrario euro 0,50;

Stato di possesso: Libero

Si precisa che l'intero compendio è in pessimo stato di manutenzione; inoltre all'interno dei capannoni sono presenti rifiuti di varia natura che necessitano di uno smaltimento con ditte specializzate, il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Ing. Massimo Barbieri in data 11 ottobre 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	€	1.695.744
Aumento minimo	€	30.000
Deposito cauzionale	€	169.574
Prezzo base per le offerte residuali	€	1.356.595

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale

LOTTO 2

Appezamento di terreno in Cerreto Guidi, località di Stabbia, e più precisamente gli appezzamenti di terreno confinanti e contigui, di forma irregolare posti in adiacenza alla strada statale confinante con il Lotto n.1;

al Catasto Terreni del suddetto comune i beni in oggetto sono censiti nel foglio 12, particelle:

- 34, seminativo, classe 4[^], metri quadrati 3.130, reddito dominicale euro 6,47, reddito agrario euro 5,66;
- 181, pasc Cespug, classe U, metri quadrati 30, reddito dominicale euro 0,01, reddito agrario euro 0,01;
- 182, semin. Arbor., classe 3[^], metri quadrati 380, reddito dominicale euro 1,37, reddito agrario euro 0,98;
- 204, semin. Arbor., classe 4[^], metri quadrati 4.600, reddito dominicale euro 9,50, reddito agrario euro 8,31;
- 205, Uliv.Vignet., classe 2[^], metri quadrati 3.560, reddito dominicale euro 12,87, reddito agrario euro 13,79;
- 206, Uliv.Vignet., classe 4[^], metri quadrati 620, reddito dominicale euro 1,28, reddito agrario euro 0,96;
- 207, Uliv.Vignet., classe 2[^], metri quadrati 2.950, reddito dominicale euro 10,66, reddito agrario euro 11,43;
- 208, Uliv.Vignet., classe 2[^], metri quadrati 180, reddito dominicale euro 0,65, reddito agrario euro 0,70;

Stato di possesso: Libero

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Ing. Massimo Barbieri in data 11 ottobre 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	€	7.834
Aumento minimo	€	500
Deposito cauzionale	€	783
Prezzo base per le offerte residuali	€	6.267

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

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.

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

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);

- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
- 3) 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;
- 4) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;
- 5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;
- 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 cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **"FALLIMENTO N. 35/2021"**;
- 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, 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; 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 Curatore del saldo prezzo, 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^o 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 sarà soggetta ad IVA con possibilità di Reverse Charge se previsto dalla legge, per i fabbricati, e ad imposta di registro per i terreni.

La ripartizione, ai soli fini fiscali, fra i fabbricati e i terreni, sia del prezzo offerto che dei successivi rialzi, avverrà secondo la proporzione indicata dal perito.

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.

E' altresì a carico dell'aggiudicatario il pagamento della commissione, oltre IVA di legge, spettante alla società Gobid International Auction Group Srl per la gestione della pubblicità e lo svolgimento dell'assistenza prevendita ai soggetti interessati (informazione e organizzazione degli accessi agli immobili), nella seguente misura percentuale, sul valore dell'aggiudicazione:

Scaglione	Aliquote per scaglione
Da 0,00 a 500.000,00 euro	2,5%
Oltre 500.000,00 euro	2%

Il pagamento della commissione suddetta dovrà avvenire mediante versamento, da effettuarsi entro e non oltre 20 giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria, sul seguente conto corrente:

IBAN: IT 43 K 01030 21100 0000 00414486

BIC/SWIFT: PASCITM1K07

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita, unitamente alla relazione di stima dei beni in oggetto, sarà pubblicato:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche
- sul portale della Gobid International Auction Group srl, www.gorealbid.it.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore dott. Paolo Netti - tel. 055.482776– e-mail nettip@bigsan.it.

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione. Tutti coloro interessati a prendere visione del bene posto in vendita possono contattare la Gobid International Auction Group srl ai seguenti recapiti: 02/86882269 oppure inviare una mail all'indirizzo info@gorealbid.it.

Firenze, lì 20 settembre 2023

Il Curatore
(*dott. Paolo Netti*)