

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Concordato Preventivo n. 43/2015
Giudice Delegato: dott. Cristian Soscla
Liquidatore Giudiziale: dott. Massimo Cambi

* * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Liquidatore, **Dott. Massimo Cambi**, rende noto che il giorno **12 marzo 2019 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 ed eventuale gara dei beni immobili di seguito descritti secondo le modalità di seguito esposte:

1 - DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

Compendio immobiliare ad uso industriale e artigianale in comune di **Campi Bisenzio, Via di Pantano n. 11**, costituito sostanzialmente da quattro unità immobiliari indipendenti adiacenti tra di loro, con porzioni esterne e terreno, oltre a impianto fotovoltaico, così contraddistinte:

Unità "A" (Foglio di mappa 1 – particella 88 - sub. 500):

Locale ad uso magazzino industriale composto da due ampi vani a quote di calpestio diverse per una superficie coperta di circa **mq. 770** o quanti siano al piano terreno compresa la zona servizi igienici e gli uffici, attualmente adibito a deposito per spedizioniere e dotato di accessi carrabili multipli dal piazzale antistante; attraverso due distinte rampe scale interne si accede a due soppalchi della superficie complessiva di circa **mq. 90** o quanti siano adibiti ad uffici. L'unità immobiliare comprende infine il piazzale esterno esclusivo lungo il fronte principale della superficie di circa **mq. 650** o quanti siano. All'immobile in oggetto si accede dalla strada previo passaggio dal piazzale di cui al successivo punto "D", con accesso esclusivo distinto dal civico 11/10.

Dati catastali: al Catasto Fabbricati del comune di Campi Bisenzio l'unità risulta contraddistinta nel foglio di mappa 1 dalla particella 88 sub. 500 – categoria D/7 - rendita di € 5.086,00.

La planimetria in atti presentata in data 09.05.2006 prot. FI0092331 è corrispondente allo stato di fatto.

Situazione locativa: libero alla consegna;

Unità "B" (Foglio di mappa 1 – particella 88 - sub. 501):

Locale ad uso magazzino industriale composto da ampi locali al piano terreno per una superficie coperta di circa **mq. 1900** o quanti siano compresa la zona servizi igienici e gli uffici, dotato di accessi carrabili multipli dal piazzale antistante; attraverso due distinte rampe scale interne si accede a due soppalchi della superficie complessiva di circa **mq. 100** o quanti siano adibiti ad uffici. L'unità immobiliare comprende infine il piazzale esterno esclusivo lungo il fronte principale della superficie di circa **mq. 850** o quanti siano. All'immobile in oggetto si accede dalla strada previo passaggio dal piazzale di cui al successivo punto "D" e dal piazzale di cui al precedente punto "A", con accesso esclusivo distinto dal civico 11/12.

Dati catastali: al Catasto Fabbricati del comune di Campi Bisenzio l'unità risulta contraddistinta nel foglio di mappa 1 dalla particella 88 sub. 501 – categoria D/7 - rendita di € 11.994,71.

La planimetria attualmente in atti presentata in data 09.02.1998 è corrispondente allo stato di fatto.

Situazione locativa: l'immobile risulta attualmente libero.

Unità "C" (Foglio di mappa 1 – particella 88 - sub. 508):

Locale ad uso magazzino industriale composto da un ampio locale al piano terreno per una superficie coperta di circa **mq. 960** o quanti siano compresa la zona servizi igienici e spogliatoio, dotato di accesso

carrabile dal piazzale antistante; attraverso una rampa scale interna si accede ad un soppalco della superficie complessiva di circa **mq. 85** o quanti siano adibiti ad archivio. L'unità immobiliare comprende infine il piazzale esterno esclusivo lungo il fronte prospiciente Via di Pantano della superficie di circa **mq. 260** o quanti siano. All'immobile in oggetto si accede dalla strada previo passaggio dal piazzale a comune con altra unità, dal portone distinto dal civico 11/1.

Dati catastali: al Catasto Fabbricati del comune di Campi Bisenzio l'unità risulta contraddistinta nel foglio di mappa 1 dalla particella 88 sub. 508 – categoria D/7 - rendita di € 6450,71.

La planimetria attualmente in atti presentata in data 27.02.2014 – prot. FI0031456 è corrispondente allo stato di fatto.

Situazione locativa: libero alla consegna.

Unità "D" (Foglio di mappa 1 – particella 88 - sub. 509):

Locale ad uso magazzino industriale composto da un ampio locale al piano terreno per una superficie coperta di circa **mq. 1980** o quanti siano compresa la zona servizi igienici e spogliatoio, locali di servizio, deposito attrezzature, portineria, locali tecnici; il piano terreno è dotato di accessi carrabili dal piazzale antistante. Dalla portineria, attraverso l'elegante vano scala interno, si accede al soppalco (piano primo) della superficie complessiva di circa **mq. 630** o quanti siano adibiti ad uffici e archivio. L'unità immobiliare comprende infine il **piazzale esterno esclusivo** lungo i due fronti liberi, prospettanti su Via di Pantano e sull'autostrada A11 Firenze-Mare, della superficie complessiva di circa **mq. 12.500** o quanti siano di cui circa mq. 8965 costituiti dalla fascia di rispetto autostradale; adiacente alla fascia di rispetto autostradale sul lato sud-est, ma separato dal fosso comunale, si trova un appezzamento di terreno di proprietà della superficie nominale di **mq. 1020**, comunque accessibile dalla fascia di rispetto di cui sopra. All'unità immobiliare in oggetto si accede direttamente dalla Via di Pantano, tramite l'ingresso distinto dal civico 11/5.

Dati catastali: al Catasto Fabbricati del comune di Campi Bisenzio l'unità principale risulta contraddistinta nel foglio di mappa 1 dalla particella 88 sub. 509 graffiata con la particella 60 quanto alla fascia di rispetto autostradale – categoria D/7 - rendita di € 16.500.

La planimetria attualmente in atti presentata in data 27.02.2014 – prot. FI0031456 è corrispondente allo stato di fatto.

L'attiguo terreno adiacente è contraddistinto a Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 1 dalla particella 112 come area urbana della superficie di mq. 1020 privo di rendita.

Situazione locativa: l'immobile risulta utilizzato dalla società concordataria come sede sociale e operativa – libero alla consegna.

Unità "FV" (Foglio di mappa 1 – particella 88 - sub. 510):

Impianto fotovoltaico della potenza nominale di circa 395 kW disposto su una superficie di circa mq. 5.500 sopra la copertura delle quattro unità immobiliari della società debitrice, con accesso dal locale di cui al punto "D". Dati dell'impianto: domanda n° 676631 pervenuta al GSE in data 22.12.2011 per impianto denominato FV PANTANO 395 KW di potenza nominale pari a 394.875 kW – entrato in esercizio il 15.12.2011; convenzione per il ritiro dell'energia elettrica di cui all'art. 13 c. 3 e 4 del D. Lgs. 387/03 e art. 1 c. 41 Legge 239/04 – numero istanza RID039663; Convenzione n° P02L238784907 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare.

L'impianto è corredato da una cabina elettrica della superficie coperta di circa mq. 20 per l'alloggiamento di contatori e delle altre apparecchiature realizzata nel piazzale prospiciente la Via di Pantano, sostanzialmente a cavallo del confine tra i piazzali di pertinenza delle unità di cui ai precedenti punti "C" e "D".

Dati catastali: al Catasto Fabbricati del comune di Campi Bisenzio l'unità in oggetto (impianto fotovoltaico) risulta contraddistinta nel foglio di mappa 1 dalla particella 88 sub. 510 – categoria D/1 - rendita di € 8.510,00.

La planimetria attualmente in atti presentata in data 27.02.2014 – prot. FI0031456 non è corrispondente allo stato di fatto, in quanto rappresenta una estensione dell'impianto inferiore allo stato di fatto.

Occorrerà ripresentare planimetria conforme allo stato dei luoghi entro la data di stipula dell'atto di compravendita con spese a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti e nella relazione tecnica redatte dal geom. Gianni Ciabattini rispettivamente in data 28 aprile 2016 ed in data 4 maggio 2017 che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

PREZZO BASE	€	6.120.000,00
OFFERTA MINIMA	€	5.200.000,00
AUMENTO MINIMO	€	50.000,00
DEPOSITO CAUZIONALE	€	300.000,00

N.B.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta minima.

* * *

2 – REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad **IVA**.

In caso di variazione di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione di questo avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

* * *

3 - 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, 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. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 del codice civile, 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 alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La procedura è esplicitamente dispensata dal produrre qualsiasi materiale, documentazione e/o certificazione ivi compresa quella relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica.

La sopra indicata descrizione sintetica non è indicativa di ciò che viene posto in vendita.

I diritti ed i beni posti in vendita sono individuati e meglio e più esattamente descritti in ogni parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui s'intendono integralmente riportati - nella perizia in atti che fa fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto. **In relazione alla conformità urbanistica** ed all'abitabilità del bene, **si rimanda in ogni caso alla perizia in atti**, ribadendo che la vendita del complesso immobiliare avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001.

Ad esclusive cure e spese dell'aggiudicatario saranno anche tutti **gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei fabbricati oggetto della presente vendita** al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del Liquidatore, passerà in ogni caso all'aggiudicatario congiuntamente al complesso immobiliare.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico

risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura di liquidazione del patrimonio o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti.

Farà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società e/o ente di altra natura.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

* * *

4 – MODALITA' 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)

4.1 - MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, **entro le ore 12 del giorno 11 marzo 2019, giorno lavorativo antecedente la data fissata per la vendita**, 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.

4.2 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta è **irrevocabile e deve 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) **sommara 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 per le offerte minime 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 **“Concordato Preventivo n. 43/2015”**;
- 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 implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

* * *

5 – MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 12 marzo 2019 alle ore 12,00, a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze, via Masaccio n. 187 si procederà all'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara.

Si ricorda che l'offerta potrà essere valida ed efficace anche in caso di mancata presenza all'udienza fissata. Pertanto, il lotto potrà essere aggiudicato anche all'offerente non presente.

Gara tra più offerenti

In presenza di più offerte valide il Banditore inviterà gli offerenti alla **gara sulla base dell'offerta più alta**, con base di partenza pari all'offerta più alta (che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente), con rilancio minimo pari a **Euro 50.000,00=**.

Si precisa che:

- **in esito alla gara** il bene verrà aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto;
- **in assenza di gara**, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta; in caso di offerte del medesimo valore, in base al minor termine di pagamento per il versamento del saldo prezzo; in caso di ulteriore equivalenza delle offerte a chi ha fatto l'offerta per primo, se in presenza di prezzo offerto pari o superiore al prezzo base.

Aggiudicazione e prezzo

- in tutti i casi in cui l'unica o la migliore offerta (anche in esito alla gara) risulti almeno **pari al prezzo base** il lotto verrà senz'altro aggiudicato;
- Negli altri casi, ovvero quando l'unica o la migliore offerta (anche in esito alla gara), **risulti inferiore al prezzo base**, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma per i 30 (trenta) giorni successivi, termine entro il quale il Liquidatore potrà comunicare all'offerente, con raccomandata a.r. (o PEC), l'eventuale accettazione dell'offerta; 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.

* * *

6 – TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione, in ogni caso, deve intendersi provvisoria e, come tale, non produrrà alcun effetto traslativo fino alla firma del relativo **atto di trasferimento**, che potrà essere stipulato previo deposito a mani del Liquidatore Giudiziale del saldo prezzo.

Il termine per il pagamento del saldo prezzo è stabilito alla data del **10 luglio 2019**.

La consegna dell'immobile, libero da persone e da cose, avverrà entro e non oltre il giorno 16 settembre 2019.

Gli oneri fiscali (imposte di registro, ipotecarie e catastali, bolli, ecc.) e tutte le altre spese relative alla vendita (quali ad es.: trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche) sono a carico dell'acquirente.

Le somme dovute a tali titoli dovranno essere versate dall'aggiudicatario prima dell'esecuzione delle formalità.

Ai sensi dell'art. 107, 4° comma, l. fall., il liquidatore potrà sospendere la vendita ove, nelle more del perfezionamento della medesima, ovvero fino alla firma del decreto di trasferimento, 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 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione.

In tal caso si procederà ad una 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%.

Il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque di impedire il perfezionamento della vendita ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 108, 1° comma, l. fall..

6.1 – 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.

* * *

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Liquidatore tel. 0571-72755 - e-mail cambi@dottoricommercialisti.it e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

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

Empoli, lì 10 gennaio 2019.

IL LIQUIDATORE GIUDIZIALE

Dott. Massimo Cambi