

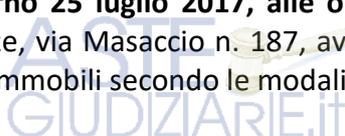
TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Concordato Preventivo n. 43/2015
Giudice Delegato: dott. Cosmo Crolla
Liquidatore Giudiziale: dott. Massimo Cambi



* * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **25 luglio 2017**, 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

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 spedizioni 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.

Situazione locativa: l'immobile risulta affittato – libero alla consegna;

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.

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.

Situazione locativa: l'immobile risulta attualmente libero.

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

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.

Situazione locativa: l'immobile risulta affittato – libero alla consegna.

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.

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.

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



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 graffata 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.

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	€	6.600.000
Aumento minimo	€	100.000
Deposito cauzionale	€	300.000
Prezzo base per le offerte minime	€	6.120.000

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



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)

MODALITÀ 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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

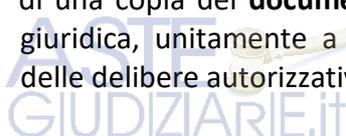
- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente- persona fisica; (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);
- 2) **ragione 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) **sommatoria 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 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

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.

Se risulti essere stata presentata **un'unica offerta valida**, sia o non sia presente l'unico offerente il giorno fissato per l'esame delle offerte, il compendio sarà aggiudicato al medesimo.

Se risultino essere state presentate **più offerte valide**, il Banditore inviterà gli offerenti alla **gara sulla base dell'offerta più alta**: se vi è adesione, anche da parte di uno solo degli offerenti, il compendio sarà aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto.

Se, invece, non vi è adesione alla gara e le offerte valide sono di importo diverso, il compendio sarà aggiudicato a chi abbia presentato l'offerta migliore.

Se non vi è adesione alla gara e le offerte valide sono tutte di pari importo, il compendio sarà aggiudicato a chi abbia presentato l'offerta per primo.



In tutte le ipotesi, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione se l'offerta risulterà, almeno, pari al prezzo base.

Nell'ipotesi, invece, che l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta (ma non inferiore alla offerta minima), non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i sessanta giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà comunicare con raccomandata a.r. (o PEC) all'offerente 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.

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 termine per il pagamento del saldo prezzo è stabilito alla data del **31 dicembre 2017**.

La consegna dell'immobile, libero da persone e da cose, avverrà contestualmente alla data del rogito definitivo, e comunque non prima del 11 dicembre 2017.

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.

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 dott. Massimi Cambi tel. 0571 72755 fax 0571 77439 – 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 23 maggio 2017

IL LIQUIDATORE GIUDIZIALE

Dott. Massimo Cambi

