

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo n. 43/2015

Giudice Delegato: dott. Cristian Soscia

Liquidatore Giudiziale: dott. Massimo Cambi

* * *

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Liquidatore, **Dott. Massimo Cambi**, rende noto che il giorno **03 novembre 2026 alle ore 16,00** saranno posti in vendita presso lo studio professionale dello stesso Liquidatore sito in Empoli, Via Roma n. 42, i beni di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Lotto unico comprendente tutte le attività residue concesse in vendita ai creditori nell'ambito della parte "liquidatoria" del concordato preventivo.

PREZZO BASE	€ 7.800.000,00
AUMENTO MINIMO	€ 100.000,00
DEPOSITO CAUZIONALE	€ 250.000,00

* Si avvisa che **risulta già presentata una OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO per il lotto unico**, pari al prezzo base d'asta, che è stata ritenuta valida ed efficace ai fini della partecipazione alla procedura competitiva senza necessità di presentare ulteriori domande di partecipazione. L'offerta prevede un **esborso ridotto ad € 7.500.000,00 a seguito dell'accollo del rischio causa relativo ai contenziosi tributari sub D).**

I cespiti compresi nella vendita sono costituiti da:

- A. Crediti verso clienti e verso terzi analiticamente dettagliati nell'allegato "A" del valore nominale di € 2.669.022,45.
- B. Partecipazioni ed attività finanziarie stimate in € 2.545.000,00, e precisamente:
 - Quota di partecipazione del 58% nella società Omnia Center Srl;
 - Quota di partecipazione del 40% nella società PROF.FI Srl;
 - Retratto di polizza assicurativa Gamalife (oggetto di sequestro).
- C. Beni immobili stimati in € 1.407.000,00, costituiti da:
 - Lotto 10 - Appartamento ad uso residenziale in comune di Pietrasanta – località Tonfano – Via Leonardo da Vinci n° 4, e più esattamente la porzione di sinistra per chi guardi la villetta in angolo tra la Via Roma e la Via Leonardo da Vinci dal lungomare; detta porzione risulta disposta su tre piani (terreno, primo e sottotetto) collegati con scala interna, con accesso esclusivo dai cancelli distinti dai civici 2 e 4 della Via Leonardo da Vinci, di cui quello distinto dal numero 2 con passo carrabile;
 - Lotto 12M - Locale ad uso negozio posto al piano terreno dello stabile di recente costruzione in Campi Bisenzio (FI) – Via Guglielmo Marconi n° 14/c avente accesso tramite il resede a comune, composto da un unico vano oltre bagno con antibagno, della superficie di mq. 68 o quanti siano. Oltre posto auto scoperto posto al piano

terra.

- Lotto 13 - Quota del 100% di appezzamenti di terreno agricolo boschivo in comune di Calenzano (provincia di Firenze) – località Legri con accesso dalla Via di Signorina che si diparte dalla Via di Legri – SP 107; il terreno ha una superficie catastale complessiva di oltre 70 ettari, più esattamente mq. 704547 (70 ha, 45 are, 47 ca) in buona parte scosceso con accessibilità non agevole. In epoche passate parte del terreno ad ovest era stato adibito a cava, ma nelle tavole delle attività estrattive del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale tale zona presunta è classificata come cava dismessa/non autorizzata o garantita.
- Lotto 16 – Terreno agricolo per una superficie di circa mq. 1342, attualmente stradella di accesso a fabbricati produttivi.
- Lotto 17 - Quota del 100% di appezzamenti di terreno agricolo in comune di Campi Bisenzio (provincia di Firenze) – località San Donnino con accesso dalla strada vicinale di Ponte al Santo e dalla Via dei Platani; il terreno ha una superficie catastale nominale complessiva di mq. 66.251 (6 ha, 62 are, 51 ca) interamente pianeggiante e diviso in due porzioni sostanzialmente simili dalla strada vicinale di Reggi; al momento del sopralluogo eseguito in data 30.06.2026 la maggior parte dei terreni erano coltivati a foraggio.
- Lotto 19 - Quota del 100% di un appezzamento di terreno agricolo in comune di San Miniato (provincia di Pisa) – località La Scala con accesso dalla strada vicinale traversa del Poderaccio che si diparte dalla Via del Palagetto; il terreno ha una superficie catastale complessiva di mq. 15050 (1 ha, 50 are, 50 ca) interamente pianeggiante e diviso sostanzialmente in due porzioni, di cui la parte principale di mq. 12020 coltivata a seminativo e quella più piccola di mq. 3030 coltivata a vigneto.
- Lotto 20 – Appezzamento di terreno agricolo leggermente collinare arretrato di circa un centinaio di metri dalla autostrada A11 Firenze-Mare e dal raccordo proveniente da Sesto Fiorentino, della superficie catastale di mq. 7920. Si precisa che il terreno ricade nell'area potenzialmente soggetta ad esproprio per i lavori di ampliamento dell'Aeroporto Amerigo Vespucci di Firenze.
- Lotto 21 - Quota del 100% di un appezzamento di terreno agricolo in comune di Scandicci – località Olmo, con accesso dalla Via di Rinaldi; il terreno ha una superficie catastale complessiva di mq. 6558 (65 are, 58 ca) non recintato, sostanzialmente pianeggiante e incolto ma più basso della viabilità circostante. Il terreno è diviso in due porzioni non contigue, di cui la parte minore di mq. catastali 625 confina con la Via di Rinaldi, e quella più grande della superficie catastale nominale di mq. 5933 è attestata lungo la Via delle Fonti, ma priva di accesso diretto dalla strada.

D. Accollo del rischio causa relativo ai contenziosi tributari in essere e precisamente:

1. Avviso di accertamento (IRES-IRAP-IVA anno 2012) e (IVA 2011) [Riuniti]
Giudizio favorevole in primo grado con annullamento degli avvisi di accertamento. L'Agenzia ha proposto appello. Il valore della causa ammonta a circa € 94.000.
2. Avvisi di accertamento Comune di Campi Bisenzio per ICI/IMU anni 2011-2014
La procedura è risultata vittoriosa nei primi due gradi di giudizio. L'Ente ha proposto ricorso in Cassazione. Gli importi contestati sono pari a circa € 466.000,00 per imposte ed € 169.000,00 per sanzioni.
3. Avviso di accertamento Comune di Campi Bisenzio per IMU 2015

Il giudizio ha visto la procedura soccombente nei primi due gradi; è stato pertanto incardinato il ricorso in Cassazione. Le somme contestate ammontano a circa € 142.000,00 per imposte e a € 42.000,00 per sanzioni. A seguito di parziale pagamento per compensazione, il rischio effettivo si riduce a € 104.000,00 per la quota capitale e a € 31.000,00 per le sanzioni.

I giudizi sub 2) e sub 3) risultano riuniti in Cassazione.

I beni posti in vendita sono meglio descritti nelle perizie di stima redatte dal Geom. Gianni Ciabattini per gli immobili e dal Dott. Andrea Ferlito per le partecipazioni. Le stesse sono consultabili presso lo studio del Liquidatore.

RIEPILOGO STIME/VALORI NOMINALI

BENI	Descrizione	Valore/stima	NOTE
Crediti	Vds. dettaglio Allegato "A"	2.669.022,45	Valore nominale
Partecipazione Omnia Center Srl	Vds. stima Dott. Andrea Ferlito	500.000,00	Perizia
Partecipazione PROFI Srl	Vds. stima Dott. Andrea Ferlito	2.000.000,00	Perizia
Polizza assicurativa	Gamalife	45.000,00	Valore nominale aggiornato
Lotto 10	Appartamento Pietrasanta	950.000,00	Perizia
Lotto 12M	Negozi Via Marconi – Campi Bisenzio	130.000,00	Prezzo base ultima asta deserta
Lotto 13	Terreno Legri La signorina	160.000,00	Prezzo base ultima asta deserta
Lotto 16	Terreno Loc. Le Miccine strada	7.000,00	Stima
Lotto 17	Terreno Campi Bisenzio, Loc.San Donnino Via Ponte al Santo	95.000,00	Perizia
Lotto 19	Terreno agricolo San Miniato	25.000,00	Prezzo base ultima asta deserta
Lotto 20	Lotto 20 - Terreno agricolo Sesto Fiorentino	20.000,00	stima
Lotto 21	Lotto 21 - Terreno via delle Fonti Scandicci	20.000,00	Prezzo base ultima asta deserta
TOTALE VALORI NOMINALI/STIMA		6.621.022,45	

* * *

2 – CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le eventuali

ASTE GIUDIZIARIE

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 (ivi comprese le chiavi), 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.

ASTE GIUDIZIARIE® *

*

*

ASTE GIUDIZIARIE®

3 – REGIME FISCALE

La vendita dei singoli cespiti è soggetta alle imposte proprie della singola tipologia di bene.

Per i beni immobili la società concordataria, ove applicabile, ha optato per l'applicazione dell'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.

*

*

*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

4 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, **entro le ore 12 del giorno 02 novembre 2026, giorno antecedente la vendita**, presso lo studio del Liquidatore in Empoli, via Roma n° 42, offerta di acquisto in bollo e in **busta chiusa** all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Liquidatore, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del medesimo Professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta deve contenere dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e deve essere accompagnata dal **deposito cauzionale non inferiore all'importo indicato nell'avviso**, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **"Concordato Preventivo n. 43/2015"** che dovrà essere inserito nella busta medesima.

L'offerta è **irrevocabile** e **deve contenere**:

- se l'**offerente è persona fisica**: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile ed un recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è una **società o un soggetto diverso da persona fisica**: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva e le generalità del legale rappresentante; in tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i **dati identificativi del lotto** per il quale l'offerta è proposta;
- l'**indicazione del prezzo offerto**, pari o superiore al prezzo base;
- copia del documento di identità del soggetto offerente;
- sono fatte salve le norme per le offerte per persone da nominare.

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nelle relazioni peritali e nei suoi allegati.

5 – MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 03 novembre 2026, all'ora indicata, presso lo studio del Liquidatore, si procederà **all'apertura delle buste**, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

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 per un lotto si procederà immediatamente alla **gara tra gli offerenti**, con base di partenza pari all'offerta più alta (che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente), o, in caso di offerte del medesimo valore, da chi ha fatto l'offerta per primo, con **rilancio minimo pari ad € 100.000,00**.

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, a chi ha fatto l'offerta per primo, se in presenza di prezzo offerto pari o superiore al prezzo base.

* * *

6 – TRASFERIMENTO DEI BENI

L'aggiudicazione, in ogni caso, deve intendersi provvisoria e, come tale, non produrrà alcun effetto traslativo fino alla sottoscrizione dell'atto di trasferimento che dovrà essere stipulato di fronte ad un **Notaio scelto dall'aggiudicatario ed a sue spese** entro e non oltre **30 giorni** dal versamento del saldo prezzo e comunque **entro e non oltre il 31/12/2026**.

Ai sensi dell'art. 107, 4° comma, l. fall., il liquidatore potrà sospendere la vendita ove 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..

* * *

7 – TERMINI E MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO E DELLE SPESE

L'aggiudicatario dovrà versare con le stesse modalità precedentemente indicate, oppure tramite bonifico bancario sul conto della procedura, il saldo prezzo (comprensivo dell'IVA ove dovuta), detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro e non il **termine massimo del 31 dicembre 2026**.

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.

* * *

Maggiori informazioni presso lo studio del Liquidatore tel. 0571-72755 - e-mail cambi@dottoricommercialisti.it.

Empoli, lì 03 settembre 2026.

IL LIQUIDATORE
Dott. Massimo Cambi