

Tribunale di Firenze

Sezione fallimentare

Concordato Preventivo n. 7/2013

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Liquidatori Giudiziali: Dott. Vinicio Tredici - Dott.ssa Federica Feci

Avviso di vendita immobiliare

Il giorno **12 novembre 2025 alle ore 11,00** dinanzi al Dott. Luca Livi, Notaio in Bagno a Ripoli, presso il suo studio secondario in Firenze, Via Bezzecca n. 18, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, in CINQUE DISTINTI LOTTI dei beni in calce descritti alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nelle perizie estimative in atti della procedura, che fanno fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in esse riportato; si precisa, tuttavia, che, rispetto alla data di redazione delle perizie, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico in esse descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

LOTTO 1)

Appezamento di terreno della superficie di circa mq. 25.000 nel Comune di Barberino del Mugello, adiacente alla frazione di Montecarelli, località **Renicci-Sorcella**, costituito da aree a diversa destinazione, in prevalenza a funzione agricola, per il resto a destinazione transitoria per attività estrattive ed area produttiva D4. Come da perizia, vi è un'area di circa mq. 19.600 che ricade in zona "D4 - depositi a cielo aperto" normata dall'articolo 88 delle NTA del Regolamento Urbanistico comunale; si tratta di area per attività produttive che si svolgono prevalentemente all'aperto nella quale, oltre ad un laghetto, sono installati manufatti in muratura e prefabbricati per pesa, magazzino, mensa, ufficio, e accessori oltre attrezzature di lavoro e manufatti inerenti l'attività estrattiva.

Oltre quota di comproprietà pari a 2/3 (due terzi) di terreni nel Comune di Barberino del Mugello nel cosiddetto Parco della Dogana, aventi superficie complessiva di circa mq. 32.400, non in unico appezzamento ed in varie località, a destinazione prevalentemente agricola e boschiva con due unità immobiliari urbane, in condizione di rudere, e un'area urbana.

Dalla perizia agli atti non risulta reperita la documentazione attestante la legittimazione urbanistica dei manufatti posti in località Renicci-Sorcella che, pertanto, salvo che risulti diversamente, dovranno essere demoliti a cura e spese della parte aggiudicataria.

I beni sono ad oggi liberi; società terza ha promosso un giudizio davanti al Tribunale di Firenze (RG. 4918/2024) avente ad oggetto l'accertamento della validità ed efficacia di un contratto di affitto di terreni del 15 gennaio 2004 e di successivi contratti di cessione di azienda citati negli atti di causa rispetto ai quali la procedura è rimasta estranea e, in conseguenza di ciò, l'accertamento in capo al soggetto attore del diritto al ripristino ambientale.

Dalla perizia i beni in piena proprietà risultano censiti al Catasto del Comune di Barberino di Mugello come segue: al Catasto Terreni: Foglio 44, particelle 50, 52, 72; Foglio 47, particelle 44, 45, 46, 58, 59, 68, 76, 90, 91, 98, 106, 107, 108, 117, 118, 119, 406, 408, 431; al Catasto Fabbricati: Foglio 47, particella 120.

I beni in comproprietà risultano censiti al Catasto del Comune di Barberino di Mugello come segue: al Catasto Fabbricati: Foglio 17, particelle 83, 108; Foglio 18, particella 113, sub. 500; al Catasto Terreni: Foglio 9, part. 28, 30, 34, 35, 36; Foglio 17, particelle 4, 5, 8, 80, 96, 121, 128; Foglio 29, particella 76.

Prezzo base d'asta principale Euro 532.950,00

Aumento minimo Euro 10.000,00

Prezzo base per le offerte residuali Euro 479.655,00

Con riferimento al lotto in oggetto, risulta pendente causa presso il Tribunale di Firenze, nella quale l'aggiudicatario dovrà subentrare, derivante da atto di citazione notificato in data 18 aprile 2024 alla Procedura di Concordato Preventivo della società [REDACTED] da soggetto che ha convenuto in giudizio la [REDACTED] in liquidazione e in Concordato Preventivo chiedendo al Tribunale di Firenze di accertare e dichiarare la validità ed efficacia di asserito contratto che prevederebbe in capo al soggetto attore il diritto al ripristino ambientale dell'area ubicata in Barberino di Mugello, località Montecarelli, nel bacino estrattivo Sorcella - Renicci, identificata al catasto alla partita 1337, foglio 47.

particelle 44,45,46,59,90,98,107,108,117,68,106,79,91 nonché il diritto ad accedere all'area in questione ed alla conseguente attività di ripristino ambientale.

LOTTO 2)

Unità immobiliare ad uso ufficio posta in Sesto Fiorentino, località Osmannoro, **Via Tevere n. 14**, piano terzo, composta da un unico vano di circa mq. 320 e tre servizi igienici con antibagno, oltre due posti auto coperti (segnati a terra ed individuati dai nn. 36 e 76) posti al piano seminterrato, ai quali si accede dal piazzale condominiale.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi ma dalla CTU risulta che i posti auto sono identificati erroneamente dalla particella 112 pur ricadendo all'interno della 122. Sarà pertanto a carico dell'aggiudicatario l'aggiornamento delle mappe catastali facendosi carico di oneri e spese. Al momento dell'accesso del perito il bene risultava libero.

Detti beni sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino nel **Foglio 61, part. 122**, subalterni **38 (A/10), Foglio 61, part. 112**, subalterni **25 (C/6) e 44 (C/6)**.

Prezzo base d'asta principale	Euro	167.331,00
Aumento minimo	Euro	5.000,00
Prezzo base per le offerte residuali	Euro	150.598,00

LOTTO 4)

Appezamento di terreno della superficie di circa mq. 18.340 posto nel Comune di Barberino del Mugello, località **Carniano**, con accesso da strada asfaltata che si diparte dalla Strada Regionale della Futa, ricadente in aree a prevalente funzione agricola, come risulta dal CDU rilasciato dal Comune competente in data 12 marzo 2020. Al momento dell'accesso del perito il bene risultava libero.

Detti beni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Barberino di Mugello nel **Foglio 66, particelle 51, 132, 133, 185**.

Prezzo base d'asta principale	Euro	28.850,00
Aumento minimo	Euro	3.000,00
Prezzo base per le offerte residuali	Euro	25.965,00

LOTTO 5)

Agglomerato ex agricolo sito nel comune di Barberino di Mugello, nella frazione di Montecarelli e denominato "**Borgo La Fornace**" e "**Le Fontanelle**", costituito da un insieme di edifici di remota costruzione, abbandonati ed in pessime condizioni ed in parte diruti, oltre terreni e boschivi. Si precisa che sulla particella 78 del foglio 50 insiste un manufatto in legno ad uso agricolo per ricovero animali, ricadente in aree a prevalente funzione agricola con particolare attenzione alle prescrizioni riferite ai vincoli, come da CDU n. 130 rilasciato dal Comune competente in data 20 dicembre 2021. Al momento dell'accesso del perito il bene risultava libero.

Detti beni sono censiti al Catasto del Comune di Barberino di Mugello come segue:

al Catasto Terreni: **Foglio 30 particelle 19,32,33; Foglio 37 particelle 4,5,6,8,17,18,19,30, 31,34,35,57,58,64; Foglio 38 particelle 1,6,9,10,11,13,17,19,20,24,26,27,28,29,32,33,34; Foglio 47 particelle 136,137,142; Foglio 55 particelle 15, 16, 18, 20, 21, 24, 48, 49, 50, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 146, 149, 150, 172, 224, 226, 227;** al Catasto Fabbricati: **Foglio 47 particella 140 sub. 500.**

Prezzo base d'asta principale	Euro	1.174.520,00
Aumento minimo	Euro	10.000,00
Prezzo base per le offerte residuali	Euro	1.057.100,00

LOTTO 6)

Immobile posto in Comune di Barberino di Mugello, località **Visano**, e precisamente capannone a destinazione produttiva in corso di costruzione, al grezzo, distribuito su una superficie lorda complessiva di mq. 2.200, con previsione di suddivisione in quattro lotti, ciascuno della superficie di mq. 550, di cui mq. 475 circa a destinazione produttiva e mq. 75 circa a ufficio, con piazzale circostante. Al momento dell'accesso del perito il bene risultava libero.

Il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Barberino di Mugello nel **foglio di mappa 94 particella 338 subalterno 505**, Via A. Meucci n. 1 piano T, categoria F/4.

Nella perizia agli atti, si fa riferimento alla scheda di trasformazione 138 del Regolamento Urbanistico comunale.

Prezzo base d'asta principale	Euro	1.980.500,00
Aumento minimo	Euro	10.000,00
Prezzo base per le offerte residuali	Euro	1.782.450,00

* * * *

I beni immobili di cui ai lotti sopra indicati risultano meglio descritti in ogni loro parte nelle perizie estimative in atti, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto sulla base della quale sono posti in vendita.

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, convenzioni, oneri e vincoli, servitù attive e passive, eventualmente anche risultanti dai terreni su cui sono stati realizzati i fabbricati in oggetto, per la cui individuazione si rinvia alla documentazione ipotecaria in possesso del Notaio delegato, con tutte le limitazioni e gli oneri previsti nella documentazione agli atti della procedura.

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.

E' 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.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici si fa espresso rinvia alle perizie 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 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.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere, a sua cura e spese, in tempo utile per il rogito di trasferimento, alla regolarizzazione dell'intestazione catastale e all'aggiornamento delle planimetrie catastali ove non corrispondenti allo stato dei luoghi, nonché a dotarsi dell'attestato di prestazione energetica delle unità immobiliari, ove occorrenti, e del certificato di destinazione urbanistica dei terreni.

Sono inoltre ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri per la rimozione e/o smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo e quant'altro fosse presente - al momento della consegna - nei lotti oggetto del presente avviso.

L'aggiudicatario dispensa inoltre la procedura dal produrre qualsiasi materiale (comprese le chiavi), documentazione e/o certificazioni (ivi compresa quelle relative alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza, e le certificazioni degli impianti esistenti) e la certificazione/attestato di prestazione energetica.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato **Dott. Luca Livi** di Bagno a Ripoli, 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, entro le ore 12 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio principale o secondario del

Notaio Banditore Luca Livi, o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito www.notariato.it, previo appuntamento telefonico, al fine di registrarsi al sistema, 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% del prezzo base d'asta principale, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 7/2013 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 tirare presso il Notaio banditore o uno dei Notai Periferici; il modulo, debitamente compilato, dovrà essere inserito in una busta bianca, da consegnare al Notaio Incaricato alla vendita o ad uno dei Notai Periferici di cui sopra (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte).

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 e-mail 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 secondo la disciplina di cui all'art. 579 u.c. C.C.; 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, ricavabile dalla perizia;
- 5) indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta esattamente indicato per ciascun lotto, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- 6) marca da bollo di Euro 16,00, da apporre sul modulo dell'offerta.

Unitamente all'offerta dovrà essere depositata la somma per cauzione, pari al 10% del prezzo base d'asta principale, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 7/2013 Tribunale di Firenze" (inserire nella busta chiusa anche la fotocopia dell'assegno di cui sopra).

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

A) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA PRINCIPALE

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio Luca Livi presso il suo studio secondario, in Firenze, Via Bezzacca n. 18 nel giorno e nell'ora sopra indicati.

In caso di unica offerta, pari almeno alla base d'asta (principale), si procederà all'aggiudicazione.

In presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta (principale) si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato.

Nell'ipotesi in cui 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, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima nel rispetto del limite minimo dell'offerta.

B) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno esaminante dal Notaio Banditore le offerte residuali pervenute, purché siano almeno pari alla base d'asta per le offerte

residuali.

In caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta (per le offerte residuali), si procederà all'aggiudicazione. In presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta (per le offerte residuali), si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato.

Nell'ipotesi in cui 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, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima nel rispetto del limite minimo dell'offerta.

Ove a seguito della gara tra gli offerenti si determini una aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta (principale), tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta (principale).

Nell'ipotesi invece in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta (principale) ma comunque superiore alla base d'asta per le offerte residuali, tale aggiudicazione non sarà definitiva, in quanto l'offerta resterà ferma per l'offerente per il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria, termine entro il quale la Procedura dovrà comunicare con lettera raccomandata a.r. o PEC se intende o meno accettare l'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 - IMMISSIONE IN POSSESSO

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107, III comma L.F. e solo previo deposito a mani del Liquidatore Giudiziale Dott. Vinicio Tredici presso il suo studio in Firenze, Piazza D'Azeglio n. 45 del saldo prezzo e del fondo spese per imposte, onorari ed accessori, come determinato dal Liquidatore medesimo, il tutto entro il termine massimo di 90 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, onorari ed accessori) a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula.

Sono altresì carico dell'aggiudicatario le spese relative alla procedura d'asta e alla relativa aggiudicazione, e quelle di utilizzo della piattaforma RAN disposte dal Consiglio Nazionale del Notariato, pari ad Euro 150,00 + IVA per aggiudicazione fino ad Euro 100.000,00, Euro 250,00 + IVA per aggiudicazione fino ad Euro 200.000,00, ed Euro 350,00 + IVA per aggiudicazione oltre Euro 200.000,00.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma L.F., il Liquidatore Giudiziale può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, pervenga, nelle forme sopra indicate, 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 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% (dieci per cento).

REGIME FISCALE

Per quanto attiene il Lotto 1 si applicherà il regime IVA ordinario, con l'aliquota vigente al momento della cessione del bene.

Relativamente al Lotto 2 in caso di trasferimento a favore di soggetto che svolge attività d'impresa, la vendita sarà soggetta ad IVA con applicazione del regime del reverse charge, in caso di trasferimento a favore di persona fisica, si applicherà il regime IVA ordinario, con l'aliquota vigente al momento della cessione del bene. Relativamente al Lotto 4 si applicheranno le imposte di registro, ipotecarie e catastali vigenti al momento della cessione dei beni.

Relativamente al Lotto 5 si applicherà il regime IVA ordinario, con l'aliquota vigente al momento della cessione del bene, per quanto riguarda il bene rappresentato al Catasto Fabbricati e si applicheranno le



imposte di registro, ipotecarie e catastali vigenti al momento della cessione dei beni, per quanto riguarda i beni censiti a Catasto Terreni.

Per quanto attiene il Lotto 6 si applicherà il regime IVA ordinario, con l'aliquota vigente al momento della cessione del bene.

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.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico della procedura concorsuale 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 momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso i Liquidatori Giudiziali al n. tel. 055.3894617 (Dott. Vinicio Tredici) ed al n. tel. 055.4378491 (Dott.ssa Federica Feci), allo studio del Notaio Luca Livi (tel, 055- 47.26.88) o sui siti internet <https://pvp.giustizia.it>; www.astegiudiziarie.it. e www.astalegale.net.

Firenze, 21/06/2025

I Liquidatori Giudiziali

Dott. Vinicio Tredici



Dott.ssa Federica Feci

