

**AVVISO DI VENDITA**

Il giorno 19 giugno 2025 alle ore 15.00 e ss. dinanzi al notaio Elena Santalucia, nel suo studio in Firenze, viale Matteotti n. 30, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara dei beni di seguito descritti, secondo le modalità di seguito esposte.

**LOTTO 1****CAPANNONE AD USO PRODUTTIVO/ARTIGIANALE SITO NEL COMUNE DI MONTESPERTOLI (FI), VIA BIGNOLA N. 78**

Trattasi di un ampio capannone destinato ad attività produttive/artigianali posto all'interno di un'area di proprietà esclusiva e delle relative pertinenze, anch'esse poste all'interno della predetta area.

L'intera consistenza è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli al foglio di mappa 71, particella 26, subalterno 501, categoria D/1, rendita € 12.500,00.

Il capannone, della superficie complessiva di circa 1536 mq., è attualmente utilizzato da due società in virtù di due contratti di affitto di ramo d'azienda di durata annuale, ciascuno dei quali comprendente altresì l'utilizzo di una porzione del fabbricato.

Per una più compiuta descrizione del complesso immobiliare oggetto di vendita si rinvia alla perizia di stima in atti elaborata dall'architetto Francesco Falli Volterrani, alla quale si fa integralmente riferimento anche ai fini della descrizione delle difformità urbanistiche riscontrate.

Per una più compiuta descrizione delle pattuizioni contrattuali attualmente in essere fra la proprietà e gli affittuari si rinvia altresì ai contratti di affitto di ramo d'azienda in corso, agli atti.

Stato del bene	<b>occupato</b>
Prezzo base d'asta	<b>€ 426.000,00</b>
Deposito cauzionale	<b>€ 42.600,00</b>
Offerta minima	<b>€ 319.500,00</b>
Aumento minimo	<b>€ 9.000,00</b>

Il deposito cauzionale resta invariato anche nel caso di presentazione di offerta minima.

**LOTTO 2****RAMO D'AZIENDA CORRENTE IN MONTESPERTOLI (FI), VIA BIGNOLA N. 78**

Complesso aziendale avente ad oggetto l'esercizio dell'attività di produzione di pensiline copricarrelli e arredi per centri commerciali.

L'azienda è composta da:

- **complesso di beni mobili** (macchinari, attrezzature, automezzi, arredi e mobili) organizzati per lo svolgimento dell'attività;
- **know how** (posizionamento sul mercato, oneri sostenuti per la formazione del personale e altri valori immateriali);

il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal dott. Sandro Carobbi e nell'inventario fallimentare cui il dott. Carobbi fa riferimento nella medesima perizia.

Il complesso aziendale è attualmente condotto in affitto in virtù di contratto di durata annuale, prorogabile.

Per una più compiuta descrizione delle pattuizioni contrattuali attualmente in essere fra la proprietà e l'affittuario si rinvia al contratto di affitto in atti.

Stato del bene	<b>in uso a terzi</b>
Prezzo base d'asta	<b>€ 104.000,00</b>
Deposito cauzionale	<b>€ 10.400,00</b>
Offerta minima 75%	<b>€ 78.000,00</b>
Aumento minimo	<b>€ 3.200,00</b>

Il deposito cauzionale resta invariato anche nel caso di presentazione di offerta minima.

### **LOTTO 3**

#### **RAMO D'AZIENDA CORRENTE IN MONTESPERTOLI (FI), VIA BIGNOLA N. 80**

Complesso aziendale avente ad oggetto l'esercizio dell'attività di produzione di manufatti, rivestimenti e strutture metalliche destinate all'edilizia.

L'azienda è composta da:

- **complesso di beni mobili** (macchinari, attrezzature, automezzi, arredi e mobili) organizzati per lo svolgimento dell'attività;
- **certificazioni di qualità;**
- **know how** (posizionamento sul mercato, oneri di formazione del personale e altri valori immateriali);

il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal dott. Sandro Carobbi e nell'inventario fallimentare cui il dottor Carobbi fa riferimento nella medesima perizia.

Il complesso aziendale è attualmente condotto in affitto in virtù di contratto di durata annuale, prorogabile.

Per una più compiuta descrizione delle pattuizioni contrattuali attualmente in essere fra la proprietà e l'affittuario si rinvia al contratto di affitto in atti.

Stato del bene	<b>in uso a terzi</b>
Prezzo base d'asta	<b>€ 88.000,00</b>
Deposito cauzionale	<b>€ 8.800,00</b>
Offerta minima 75%	<b>€ 66.000,00</b>
Aumento minimo	<b>€ 2.700,00</b>

Il deposito cauzionale resta invariato anche nel caso di presentazione di offerta minima.

### **LOTTO 4**

#### **PARTECIPAZIONE TOTALITARIA IN CPS IMMOBILIARE SRL**

Partecipazione totalitaria in CPS Immobiliare Srl, con sede in Firenze, via Dei della Robbia 28, iscritta nel Registro delle Imprese dal 22.7.1999, capitale sociale € 10.920,00 interamente versato, oggetto sociale costruzione, ristrutturazione e compravendita di beni immobili.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal dott. Francesco Maria Checcaglini.

Stato del bene	
Prezzo base d'asta	€ 59.000,00
Deposito cauzionale	€ 5.900,00
Offerta minima 75%	€ 44.250,00
Aumento minimo	€ 2.000,00

Il deposito cauzionale resta invariato anche nel caso di presentazione di offerta minima.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni sono posti in vendita nello stato in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, 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 DPR n. 380/2001, a 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.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 e 40 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, e dell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successive modificazioni e integrazioni.

### **MODALITA' DI VENDITA**

La vendita avverrà a cura del notaio incaricato, dott.ssa Elena Santalucia, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)).

### **MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA**

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovranno recarsi entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso) presso lo studio del notaio incaricato in Firenze, viale Matteotti n. 30, o presso uno dei notai periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://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 sottoscritta del documento di identità dell'offerente.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

### Contenuto dell'offerta

L'offerta di 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; 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 recante data anteriore a quella fissata per l'esperimento di vendita, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; altrimenti l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- 4) esatta indicazione del lotto e sommaria descrizione dei beni per i quali l'offerta è presentata;
- 5) prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita 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 assegno circolare non trasferibile intestato a “**Fallimento n. 127/2019**”;
- 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 dovranno essere indicati, 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 nelle relazioni di stima in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA E AGGIUDICAZIONE**

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno, a cura del notaio banditore, nel suo studio in Firenze, viale Matteotti n. 30, alle ore 15.00 e seguenti del giorno sopra indicato.

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 l'implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

#### **A) PRESENZA DI OFFERTA ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA**

In presenza di un'unica offerta pari o superiore alla base d'asta si procederà all'aggiudicazione.

In presenza di più offerte (anche residuali) di cui almeno una pari o superiore alla base d'asta, si procederà immediatamente, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo indicato nel presente avviso.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:

- sarà preferita l'offerta con il miglior prezzo;
- a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità prezzo e di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- a parità di prezzo, di cauzione e di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

#### **B) PRESENZA DI SOLE OFFERTE RESIDUALI**

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le sole offerte residuali pervenute, purché almeno pari all'importo minimo di legge indicato nel presente avviso.

In presenza di un'unica offerta, purché almeno pari all'importo minimo di legge indicato nel presente avviso, si procederà all'aggiudicazione.

In presenza di più offerte si procederà immediatamente, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara tra tutti gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:

- sarà preferita l'offerta con il miglior prezzo;
- a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità prezzo e di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- a parità di prezzo, di cauzione e di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Ove, a seguito dell'esperimento della gara e per effetto dei rilanci, si determini l'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione sarà definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta.

Nell'ipotesi, invece, che l'aggiudicazione avvenga ad un prezzo 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; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

### **TRASFERIMENTO DEL BENE**

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo; il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107, III comma l.f. e solo previo deposito nelle mani del curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La stipula dell'atto di trasferimento sarà affidata al notaio banditore con oneri (imposta, spese ed onorari) a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento, in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Ai sensi dell'art. 107 IV comma l.f. il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della stessa, gli pervenga formale offerta irrevocabile di acquisto (accompagnata dal deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui al presente avviso) 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 e con prezzo base pari alla più alta fra le offerte migliorative pervenute.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara il bene verrà aggiudicato al soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

In pendenza del termine per l'esercizio della eventuale prelazione l'atto di alienazione non produrrà effetti traslativi; l'immissione in possesso potrà avvenire solo dopo la scadenza del predetto termine.

### **REGIME FISCALE**

La vendita dell'immobile di cui al lotto 1 sarà soggetta ad Iva su opzione della procedura, con applicazione del reverse charge ove ricorrano i presupposti di legge.

La vendita dei rami d'azienda di cui ai lotti nn. 2 e 3 sarà soggetta ad imposta di registro con aliquote differenziate in base ai valori di perizia per categorie omogenee di beni.

La vendita della partecipazione di cui al lotto 4 sarà soggetta ad imposta di registro nella misura di legge.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario, incluse quelle per l'eventuale redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

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 aggiudicazione.

Maggiori informazioni possono essere acquisite:

- presso lo studio del curatore, dott.ssa Maria Elena Savona, con studio in Firenze viale dei Mille 59, tel. 055/484105 – 055/484109, email [mariaelena.savona@brogionieassociati.it](mailto:mariaelena.savona@brogionieassociati.it);
- sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- sul sito [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- sul BUAG.

Firenze, 9 aprile 2025

Il curatore

dott.ssa Maria Elena Savona