

Tribunale di Pisa
Concordato Preventivo n. 64-1/2026 R.G.
Giudice Delegato: Dott.ssa Laura Pastacaldi
Commissario Giudiziale: Dott. Pasquale Romano

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto, Dott. Pasquale Romano, quale Commissario Giudiziale della Procedura in epigrafe indicata,

PREMESSO

- che MULTIKIMICA S.r.l. è utilizzatrice, in forza del contratto di locazione finanziaria n. IF/164289 stipulato in data 14 gennaio 2014 con CREDEMLEASING S.p.A., dell'immobile a destinazione industriale sito in Santa Croce sull'Arno (PI), Via Amerigo Vespucci n. 6/8, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno al Foglio 12, particella 381, categoria D/7;
- che la proprietà dell'immobile è attualmente di CREDEMLEASING S.p.A., mentre MULTIKIMICA S.r.l. è titolare dei diritti derivanti dal predetto contratto di locazione finanziaria;
- che è pervenuta un'offerta irrevocabile per l'importo complessivo di euro 400.000,00, oltre imposte e oneri di legge, avente ad oggetto l'acquisizione della piena proprietà e disponibilità dell'immobile mediante cessione del contratto di leasing e trasferimento della proprietà da parte della società concedente, ovvero mediante la diversa struttura negoziale che risulti idonea al conseguimento del medesimo risultato;
- che, in considerazione dell'offerta ricevuta, si intende procedere alla ricerca sul mercato di eventuali offerte migliorative mediante procedura competitiva;
- che la presente procedura competitiva è finalizzata all'individuazione del miglior offerente per l'acquisizione della piena proprietà dell'immobile, fermo restando che il perfezionamento dell'operazione è subordinato alla definizione con CREDEMLEASING S.p.A. delle modalità di estinzione e/o definizione del rapporto di locazione finanziaria e di trasferimento della proprietà dell'immobile, nonché all'acquisizione delle autorizzazioni eventualmente necessarie nell'ambito della procedura di concordato preventivo;
- che la presente procedura competitiva non costituisce vendita diretta dell'immobile da parte della Procedura, non essendo l'immobile di proprietà di MULTIKIMICA S.r.l.;

RENDE NOTO

che viene avviata procedura competitiva finalizzata all'individuazione del miglior offerente per l'operazione sopra descritta, assumendo quale prezzo base l'importo dell'offerta irrevocabile già pervenuta, pari ad euro 400.000,00 oltre imposte e oneri di legge.

Asta n. 33582

LOTTO N. 1 - Fabbricato industriale a Santa Croce sull'Arno (PI)

Fabbricato industriale a Santa Croce sull'Arno (PI), Via Amerigo Vespucci 6/8

ASTA SULLA BASE DI UN'OFFERTA RICEVUTA

L'immobile è ubicato nella Zona Industriale a circa 2 km dal centro cittadino e a circa 4 km sia dall'Interporto San Miniato che dallo svincolo "Santa Croce sull'Arno" della Strada Grande Comunicazione Firenze-Pisa-Livorno. Ha una superficie commerciale totale pari a 1.313 mq.

Il fabbricato è composto al piano terra da tre ambienti ad uso laboratorio, da due uffici e dalla zona servizi. Al piano primo, che si sviluppa su porzione lato nord e al quale si accede da due scale interne e da due scale esterne posizionate sui lati minori, troviamo 4 vani ad uso ufficio, due bagni e corridoi di collegamento. Fa parte, inoltre, del compendio anche il resede sui quattro lati, di cui tre confinanti con le proprietà limitrofe ed uno quale accesso al bene con la via pubblica.

Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno al Foglio 12: Particella 381 - Categoria D/7 - Rendita € 6.442,80

TITOLARITÀ DELL'IMMOBILE E CONTRATTO DI LEASING

Si precisa espressamente che l'immobile non è di proprietà di MULTIKIMICA S.r.l., bensì di CREDEMLEASING S.p.A., in qualità di società concedente nell'ambito del contratto di locazione finanziaria n. IF/164289. MULTIKIMICA S.r.l. è titolare dei diritti derivanti dal predetto contratto di locazione finanziaria.

La procedura competitiva è pertanto finalizzata all'individuazione del miglior offerente per l'acquisizione della piena proprietà dell'immobile mediante la struttura negoziale che sarà definita con la società concedente e che potrà prevedere, a titolo esemplificativo, la cessione del contratto di locazione finanziaria e il contestuale trasferimento della proprietà dell'immobile da parte della concedente, ovvero altra modalità negoziale idonea a conseguire il medesimo risultato.

Il perfezionamento dell'operazione resta subordinato al consenso e alla collaborazione della società concedente, alla definizione delle modalità di estinzione e/o regolazione del rapporto di leasing e all'acquisizione delle autorizzazioni eventualmente necessarie ai sensi del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza e dei provvedimenti emessi nell'ambito della procedura.

PREZZO BASE: € 400.000,00 (euro quattrocentomila,00) oltre oneri di legge.

Il prezzo base costituisce il corrispettivo complessivo offerto per l'operazione finalizzata all'acquisizione della piena proprietà dell'immobile.

La ripartizione del prezzo tra le somme necessarie alla definizione del rapporto con CREDEMLEASING S.p.A. e quelle di spettanza di MULTIKIMICA S.r.l. sarà determinata in funzione del conteggio definitivo della società concedente e della struttura negoziale adottata. Il prezzo complessivamente offerto dal miglior offerente non subirà variazioni per effetto di tale ripartizione.

CAUZIONE: € 40.000,00

RILANCIO MINIMO: € 2.500,00

Si precisa che i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto depositata in cancelleria e pubblicata sul sito www.gobidreal.it, che deve essere consultata per l'esatta individuazione dei

beni, per la situazione di fatto e di diritto degli stessi, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei medesimi.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, delle perizie e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

Ciascun offerente è tenuto, prima della formulazione dell'offerta, a svolgere autonomamente ogni verifica ritenuta opportuna in ordine alla situazione materiale, urbanistica, edilizia, catastale, amministrativa e giuridica dell'immobile, nonché alla natura e agli effetti dell'operazione oggetto della presente procedura competitiva.

La formulazione dell'offerta comporta piena conoscenza e accettazione del presente avviso, della relazione di stima e della documentazione resa disponibile.

La pubblicazione nei termini di legge della presente procedura competitiva sarà garantita nell'arco temporale indicato nella sezione "durata della gara".

La vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate:

DURATA DELLA GARA

La vendita si aprirà il giorno **30/09/2026 alle ore 16:30** e terminerà il giorno **30/11/2026 alle ore 16:30, salvo extra time.**

MODALITA' DELLA VENDITA – FORMULAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva tramite il sito www.gobidreal.it utilizzando la seguente modalità:

Offerta irrevocabile di acquisto (vedasi "procedura di perfezionamento delle offerte a prezzo base d'asta", così come specificato di seguito).

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla vendita, l'Offerente dovrà iscriversi al sito www.gobidreal.it, inserendo i propri dati personali, richiedere la registrazione all'asta, accettandone termini e condizioni.

I dati inseriti dal soggetto in fase di registrazione al sito ed alle aste saranno gli stessi ai quali eventualmente verrà attribuita l'aggiudicazione ed ai quali verrà intestato l'immobile. Tutti i pagamenti richiesti, precedenti e successivi alla vendita, dovranno essere effettuati dai soggetti registrati.

L'Offerente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura: CONCORDATO PREVENTIVO MULTIKIMICA S.R.L; IBAN: IT58Y052214001000000040041.

La cauzione dovrà essere tassativamente accreditata prima del termine dell'asta, salvo diverse indicazioni presenti nelle condizioni specifiche di vendita.

Oltre all'accredito del deposito cauzionale, l'Offerente, per essere abilitato alla partecipazione all'asta dovrà fornire i seguenti **documenti** tramite upload nella sezione "i Miei Documenti" o tramite invio all'indirizzo gobidreal@pec.it

- Copia contabile del bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale.

Se l'offerente è PERSONA FISICA:

- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la registrazione, secondo la procedura descritta di seguito).
- Copia del codice fiscale.
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con invio della copia relativa del documento di identità (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione).
- Se l'offerente è minorenne/interdetto/inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare;

Se l'offerente è una PERSONA GIURIDICA:

- visura camerale o certificato C.C.I.A.A. (il documento dovrà essere stato emesso entro i 6 mesi precedenti la data di formulazione offerta).
- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, se privo dei poteri occorrenti alla firma o qualora si tratti di soggetto diverso del legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.
- Copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta.
- Eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale, ove la società non fosse italiana.
- Procura speciale ricevuta o autenticata dal notaio, in caso di partecipazione tramite rappresentante.

In caso di offerta congiunta o di offerta presentata tramite procuratore, sarà necessario richiedere apposito modulo a Gobid Group per la formulazione dell'offerta, da caricare unitamente alla documentazione richiesta. In ogni caso sarà necessario produrre apposita procura speciale notarile con data antecedente alla formulazione dell'offerta.

È ammessa l'offerta per persona da nominare secondo la disciplina di cui all'art. 579 c.p.c.; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario produrre, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, procura speciale notarile con data anteriore a quella fissata per la vendita, conferita 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. Per formulare offerta come suindicato sarà necessario richiedere apposito modulo messo a disposizione da Gobid Group.

Ove previsto da condizioni specifiche saranno richiesti ulteriori documenti che si andranno ad integrare ai summenzionati.

OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

PROCEDURA DI PERFEZIONAMENTO DELLE OFFERTE A PREZZO BASE D'ASTA

Il combinato disposto dell'accredito del deposito cauzionale, della formalizzazione dell'iscrizione all'asta – con accettazione espressa delle condizioni di vendita generali e specifiche, pubblicate on line su www.gobidreal.it – e dell'invio da parte dell'Offerente di tutta la documentazione richiesta a supporto, così come specificato sopra, sarà considerato equivalente ad un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo fissato come base d'asta per ciascun esperimento di vendita e costituirà, esso stesso, un impegno vincolante di acquisto da parte dell'Offerente.

Detta offerta verrà formalizzata sulla piattaforma direttamente da Gobid International Auction Group Srl mediante puntata on-line, per conto del primo Offerente che avrà portato a termine la procedura di perfezionamento sopra descritta.

Ove vi siano più partecipanti che abbiano provveduto a formalizzare la propria offerta irrevocabile di acquisto, secondo le modalità sopra descritte, e nessuno degli offerenti effettui un rilancio sulla Piattaforma, risulterà migliore offerente e, quindi, aggiudicatario provvisorio, colui che per primo in ordine di tempo avrà provveduto ad espletare la procedura summenzionata.

Gobid International Auction Group Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopracitata.

Le successive offerte, per essere valide, dovranno superare la migliore offerta pervenuta, di un importo almeno pari al rilancio minimo e pervenire entro il termine di fine gara. Esse saranno formalizzate direttamente dall'Offerente abilitato sulla piattaforma www.gobidreal.it, secondo le modalità pubblicate sulla piattaforma stessa.

INDIVIDUAZIONE DEL MIGLIOR OFFERENTE E PERFEZIONAMENTO DELL'OPERAZIONE

Terminata la gara, sarà individuato quale miglior offerente il soggetto che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di conclusione della gara o dell'eventuale periodo di estensione.

L'individuazione del miglior offerente non determina, di per sé, il trasferimento della proprietà dell'immobile, né costituisce contratto preliminare o definitivo di compravendita.

Il perfezionamento dell'operazione resta subordinato: (a) alla definizione con CREDEMLEASING S.p.A. delle modalità di estinzione e/o regolazione del contratto di locazione finanziaria e di trasferimento della proprietà dell'immobile; (b) al consenso e alla sottoscrizione degli atti di competenza della società concedente; (c) all'acquisizione delle autorizzazioni eventualmente necessarie ai sensi del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza e dei provvedimenti emessi nell'ambito della procedura; (d) al verificarsi di ogni ulteriore presupposto giuridico necessario al perfezionamento dell'operazione.

La comunicazione dell'esito della procedura competitiva non potrà pertanto essere interpretata quale assunzione, da parte del Commissario Giudiziale o della Procedura, di un autonomo obbligo di trasferimento della proprietà dell'immobile.

Ai partecipanti non risultati migliori offerenti la cauzione sarà restituita, senza interessi, secondo le modalità e nei termini indicati nel presente avviso. La cauzione del miglior offerente resterà invece vincolata sino alla definizione dell'operazione e sarà imputata al prezzo in caso di perfezionamento della stessa.

Qualora il mancato perfezionamento dell'operazione sia imputabile al miglior offerente, questi sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà definitivamente acquisita, ferme le ulteriori conseguenze eventualmente previste dalla legge e dalle condizioni della procedura competitiva.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL PREZZO

Il pagamento del prezzo dovrà essere effettuato secondo le modalità che saranno comunicate al miglior offerente una volta definita con CREDEMLEASING S.p.A. la struttura dell'operazione e la ripartizione del corrispettivo.

Il prezzo potrà essere corrisposto, in tutto o in parte, direttamente alla società concedente per quanto necessario alla definizione del rapporto di locazione finanziaria e al trasferimento della proprietà dell'immobile, mentre l'eventuale eccedenza sarà corrisposta secondo le indicazioni della Procedura. Resta fermo che la ripartizione del corrispettivo non comporterà alcuna variazione del prezzo complessivamente offerto dal miglior offerente.

Gli oneri fiscali e non, le imposte di legge e le ulteriori spese poste a carico dell'acquirente dovranno essere corrisposti nei termini e secondo le modalità che saranno comunicati al miglior offerente.

Il Buyer's Premium, oltre IVA, dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 10 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione.

PERFEZIONAMENTO DEL TRASFERIMENTO

Il trasferimento della piena proprietà dell'immobile avverrà mediante atto notarile secondo la struttura negoziale definita con CREDEMLEASING S.p.A. e previa integrale corresponsione del prezzo, degli oneri fiscali e delle ulteriori somme poste a carico dell'acquirente. Poiché la proprietà dell'immobile è attualmente di CREDEMLEASING S.p.A., il trasferimento sarà effettuato con l'intervento della società concedente secondo le modalità giuridiche che saranno definitivamente individuate.

Le modalità di cancellazione di eventuali iscrizioni, trascrizioni o altri gravami risultanti sull'immobile saranno definite in sede di perfezionamento dell'operazione, tenuto conto della titolarità dell'immobile in capo alla società concedente e della natura dei singoli gravami. Nessun effetto purgativo deve intendersi garantito dalla Procedura se non nei limiti espressamente previsti dalla legge e dagli eventuali provvedimenti dell'Autorità giudiziaria.

Qualora il trasferimento non possa essere perfezionato per mancato consenso della società concedente, mancato rilascio delle autorizzazioni eventualmente necessarie o per altra causa non imputabile al miglior offerente, l'individuazione del miglior offerente resterà priva di effetti e le somme da questi eventualmente versate alla Procedura, ivi compresa la cauzione, saranno restituite senza interessi. In tale ipotesi il miglior offerente non potrà pretendere l'esecuzione del trasferimento né avanzare nei confronti di MULTIKIMICA S.r.l., della Procedura o del Commissario Giudiziale pretese risarcitorie o indennitarie derivanti dal mancato perfezionamento dell'operazione, fatti salvi i limiti inderogabili di legge.

L'eventuale stato di occupazione dell'immobile e le modalità di consegna e/o liberazione saranno disciplinati negli atti di perfezionamento dell'operazione, sulla base della situazione esistente e degli accordi con la società concedente.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non.

Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù attive e passive.

Eventuali differenze di consistenza o misura non comporteranno modificazioni del prezzo nei limiti consentiti dalla legge.

L'offerente dichiara, mediante la partecipazione alla procedura competitiva, di avere esaminato o di avere avuto la possibilità di esaminare l'immobile, la relazione di stima e la documentazione resa disponibile e di averne tenuto conto nella formulazione dell'offerta.

L'offerente, con la formulazione dell'offerta, dichiara di essere consapevole della particolare struttura dell'operazione, della titolarità dell'immobile in capo a CREDEMLEASING S.p.A. e delle condizioni cui è subordinato il perfezionamento del trasferimento.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

NATURA E LIMITI DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

La presente procedura ha esclusivamente la finalità di individuare, mediante confronto competitivo, la migliore offerta disponibile sul mercato.

La pubblicazione del presente avviso, lo svolgimento della gara e l'individuazione del miglior offerente non comportano assunzione, da parte del Commissario Giudiziale, di obbligazioni proprie del venditore, né attribuiscono al Commissario la disponibilità giuridica dell'immobile, la cui proprietà permane in capo a CREDEMLEASING S.p.A. sino al perfezionamento dell'operazione.

Ogni atto dispositivo relativo ai diritti di MULTIKIMICA S.r.l. sarà posto in essere dalla società debitrice, previa acquisizione delle autorizzazioni eventualmente necessarie; il trasferimento della proprietà dell'immobile sarà effettuato dal soggetto che ne risulterà titolare secondo la struttura negoziale definitivamente adottata.

DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

A carico dell'acquirente saranno applicati diritti d'asta (Buyer's Premium), oltre IVA, spettanti alla casa d'aste Gobid Group, pari al 2,5% oltre Iva calcolati sul prezzo finale di aggiudicazione, con un valore minimo fatturabile di € 500,00 (minimo fatturabile se applicata la percentuale sopra indicata, il Buyer's Premium risulti inferiore).

PUBBLICITA'

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

- l'avviso di vendita sarà pubblicato almeno 60 giorni prima del termine delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.gobidreal.it.

- prima del completamento delle operazioni competitive saranno effettuate le comunicazioni e gli adempimenti pubblicitari previsti dalla normativa applicabile e dagli eventuali provvedimenti dell'Autorità giudiziaria, tenuto conto della particolare natura dell'operazione e della titolarità dell'immobile in capo alla società concedente.

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 02.86882269.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del Commissario Giudiziale

- pubblicata integralmente sul sito internet www.gobidreal.it.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente avviso trovano applicazione le disposizioni del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza e gli eventuali provvedimenti adottati dal Tribunale nell'ambito della procedura.

In caso di contrasto tra le condizioni generali della piattaforma telematica e le condizioni specifiche contenute nel presente avviso, prevalgono queste ultime.

-----, -----

Il Commissario Giudiziale
Documento firmato
da:



Romano Pasquale
28.09.2026 13:43:12
UTC