Tribunale di Firenze
Sezione fallimentare
Concordato Preventivo n. 61/2014
Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo
Commissario Giudiziale: Dott.ssa Rag.ra Bruna Garofano Maj
Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Lilia Zanotti

Avviso di vendita immobiliare

Il giorno **14 Gennaio 2027** alle ore **10,00** dinanzi alla Dott.ssa Marta Santoni Notaio in Firenze, presso il suo studio in Firenze via Frà Giovanni Angelico, 52 avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, del bene in calce descritto,

UNICO LOTTO

alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nella perizia estimativa e sue integrazioni in atti della procedura, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in essa riportato; si precisa, tuttavia, che qualora, rispetto alla data di redazione della perizia e suo aggiornamento, fossero intervenuti eventi, modifiche e variazioni, anche di disciplina comunale, rispetto allo stato urbanistico in essa descritto, ovvero rispetto all'interpretazione attualmente data dall'Amministrazione Comunale alla disciplina vigente, fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura per eventuali difformità, nuove normative o interpretazioni della disciplina esistente sopravvenute.

DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della presente vendita sono le aree edificabili residue nel Comune di Vaglia, frazione di Fontebuona, identificate come di seguito:

- Tre Ambiti dei quali, due a destinazione residenziale (Ambito 2 e 3) e uno a destinazione mista e cioè a servizi pubblici (da cedere al Comune), commerciale al piano terra e residenziale per gli altri due piani (Ambito 1).

L'area di cui si tratta è stata oggetto di una Lottizzazione per la realizzazione della quale fu presentato il 23.12.1996 un primo progetto assunto al prot. 13490 (B. 81/96) e un successivo in data 30.09.2004 prot. 11376. Con atto del notaio Tommaso Tavassi del 16.02.2006, rep. 33487/fasc. 9997 fu stipulata la Convenzione con il Comune di Vaglia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione. A essa ha fatto seguito in data 23.07.2010 l'atto ricognitivo di proroga dei termini della Convenzione a rogito Notaio Tavassi rep. 37209 Fasc. 16262. La validità degli obblighi convenzionali è stata prorogata per tre anni *ex lege* e la scadenza è andata al 16.02.2019.

Nel 2020, è stato presentato Nuovo Progetto Unitario Convenzionato P.U.C., che è stato approvato in consiglio comunale il 31 Luglio 2026, con delibera n.32. Si rimanda alla perizia per lo stralcio della Convenzione in quanto documento fondamentale per recepire i rapporti economici presenti fra Amministrazione e Soggetto Attuatore.

L'area è situata tra la Strada Statale Bolognese e la Strada Comunale di San Michele ed è rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Vaglia dalle particelle:

Ambito 1: Foglio 39 Particella 558

Ambito 2: Foglio 39 Particella 542

Ambito 3: Foglio 39 Particella 526

Il tutto meglio descritto, anche ai fini della verifica della situazione edilizia ed urbanistica, della verifica catastale e delle servitù, nella perizia estimativa in atti che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Come esposto in perizia per quanto attiene il costo di costruzione che risulterà dovuto, il soggetto attuatore potrà portare in compensazione il credito di **€ 143.977,15** corrispondente alle somme versate dal Concordato Preventivo [redacted] e che **l'aggiudicatario dovrà versare alla procedura concordataria unitamente al saldo prezzo di aggiudicazione ,**

Prezzo base Euro 890.000,00

Aumento minimo Euro 5.000,00

Offerta minima Euro 712.000,00

CONDIZIONI DI VENDITA

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, 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.

Trattandosi di vendita forzata, 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.

È 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. Tutti gli adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle Autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Sempre ad esclusive cure e spese dell'aggiudicatario saranno i ripristini, murari e non, necessari per gli adeguamenti allo stato di conformità urbanistica e tutte le spese per la rimozione e/o smaltimento di sostanze o quant'altro fosse ancora presente nei terreni.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici si fa espresso rinvio alla perizia e sua integrazione in atti ed a quanto in precedenza evidenziato.

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 relativa e suo aggiornamento 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.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott.ssa Marta Santoni 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

Dette offerte potranno essere presentate, entro le ore 12 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, Dott.ssa Marta Santoni in Firenze, via Frà Giovanni Angelico, 52 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 offerto, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 61/2014 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 ritirare 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 o (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte) ad uno dei Notai Periferici di cui sopra.
Sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente registrato), il nome ed il cognome del Notaio Banditore, il numero della procedura e la data della vendita.
Nessuna altra 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; 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 prezzo offerto, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

5) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;

6) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della somma per cauzione, in ogni caso pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 61/2014 Tribunale di Firenze";
- di una copia sottoscritta del documento di identità dell'offerente persona fisica;
- di una copia sottoscritta 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.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio Dott.ssa Marta Santoni presso il suo studio in Firenze, alle ore 10,00 e seguenti del giorno sopra indicato.

È possibile la presentazione di offerte pari al prezzo base d'asta ed anche in misura inferiore: offerta minima Euro 712.000,00.

Se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, pari (o superiore) alla base d'asta, sia o meno presente l'unico offerente, il lotto sarà aggiudicato definitivamente al medesimo.

Se, invece, risultino essere state presentate più offerte valide (pari, superiori o anche inferiori alla base d'asta ma non inferiori ad € 712.000,00), il Notaio inviterà gli offerenti alla gara sulla base dell'offerta più alta: se vi è adesione, 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 un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva.

Nell'ipotesi invece in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta, ma comunque non inferiore all'offerta minima sopra indicata, tale aggiudicazione non sarà definitiva, in quanto l'offerta resterà ferma per l'offerente per il termine di 30 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 stessa; 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 rinunzia 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, entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva, a mani del Liquidatore Giudiziale del saldo prezzo e della somma pari ad € 143.977,15 quali oneri di urbanizzazione già corrisposti al Comune, pena per l'aggiudicatario la perdita della cauzione.
La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore, Dott.ssa Marta Santoni presso il proprio studio, con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.
Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario i compensi relativi alla redazione del verbale d'asta e le spese di utilizzo della piattaforma RAN disposte dal Consiglio Nazionale del Notariato.
In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 o 108 L.F., all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.
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).
L'immobile dovrà essere dotato di certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

Il trasferimento sarà soggetto ad IVA, ove ne ricorrano i presupposti.
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 ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.
Sono a carico della procedura concorsuale 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 lo studio del liquidatore giudiziale Dott.ssa Lilia Zanotti tel. 055.485965, 055.582772 e-mail liliazanotti@studioliliazanotti.it e sul sito internet www.astegiudiziarie.it,
Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita.

Il Liquidatore Giudiziale
Dott.ssa Lilia Zanotti

