

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Concordato Preventivo n. 70/2012

* * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **28 ottobre 2025**, alle ore 12.00, dinanzi al Notaio Banditore Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze (FI), via Masaccio n. 187, avrà luogo la vendita in lotto unico con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili di seguito indicati, secondo le modalità ivi esposte:

1) DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di complesso immobiliare costituente porzione di ex “Zuccherificio Fontago” (posto in aderenza ad altra porzione di diversa proprietà), composto da opificio industriale da cielo a terra con piccolo resede di pertinenza esclusiva e da due appartamenti per civile abitazione, ubicato nel Comune di Montepulciano (SI), località Montepulciano Stazione, Via Ferrara nn. 7 - 9 e più precisamente:

- a) opificio industriale su due piani così composto: al piano terreno, tre vani (di cui due di ampie dimensioni) a uso laboratorio, officina, magazzino, uffici, vano compressori, depositi vernici, oltre accessori, spogliatoi e servizi igienici, nonché tre locali tecnici (centrale termica, cabina elettrica e deposito acqua) con accesso dall'esterno e piccolo resede con tettoia. Il piano primo è composto da un unico ampio vano a uso magazzino e da due uffici con servizi igienici ed è collegato al sottostante da due vani scala e da un montacarichi con soprastante vano motori, il tutto per una superficie lorda di circa 3.030 mq.
- b) appartamento per civile abitazione posto al piano primo, con accesso, a comune con l'altro appartamento anzidetto, attraverso scala esterna e disimpegno interno, composto da soggiorno, cucinotto, disimpegno, due ripostigli, bagno e tre camere, per una superficie lorda di circa 180 mq.
- c) appartamento per civile abitazione posto al piano primo, con accesso, a comune con l'altro appartamento di cui in appresso, attraverso scala esterna e disimpegno interno, composto da soggiorno, cucinotto, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera, per una superficie lorda di circa 117 mq.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montepulciano i suddetti beni, costituenti lotto unico, risultano censiti nel foglio 64 particelle:

- 433 sub. 14, cat. D/1, rendita catastale € 7.193,21;
- 433 sub. 12, cat. A/3, classe 3[^], vani 7, rendita catastale € 451,90;
- 433 sub. 13, cat. A/3, classe 3[^], vani 4, rendita catastale € 258,23;
- 428 sub. 5, area urbana, mq. 85.

Stato di possesso dei beni: liberi.

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative in atti redatte dal geom. Luca Meucci in data 19 aprile 2013 e dall'arch. Paolo Coggiola in data 24 maggio 2013 e 24 luglio 2014 che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Si evidenzia, come descritto nelle perizie, che:



- i due appartamenti sono in pessimo stato di conservazione;
- le unità immobiliari risultano conformi sia urbanisticamente che catastalmente.

Prezzo base	€ 390.000,00
Aumento minimo in caso di gara	€ 3.900,00
Deposito cauzionale	€ 39.000,00
Prezzo base per le offerte residuali	€ 370.000,00

Il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

2) CONDIZIONI DI VENDITA

I beni, costituenti lotto unico, sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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 D.P.R. n. 380/01, 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 per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'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 o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della definitiva aggiudicazione, e, per questi ultimi, non dà diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso, compreso il pagamento di mediazioni o consulenze.

3) MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

La vendita dei beni in lotto unico avverrà a cura del Notaio Banditore Vincenzo Gunnella, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

3.1) Registrazione al sistema

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Banditore, in Firenze (FI), via Masaccio n. 187, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito 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 firmata del documento di identità dell'offerente.

3.2) Presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto

Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dei beni in lotto unico è da intendersi irrevocabile ex art. 571, co. 3, c.p.c. e dovrà contenere:

- 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;
- ragione/denominazione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo PEC dell'offerente-persona giuridica;
 - è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, 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 di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
 - descrizione sommaria del lotto oggetto dell'offerta, che non potrà essere presentata per i singoli beni;
 - indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base di gara ovvero a quello dell'offerta residuale, a pena di inefficacia dell'offerta;
 - estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
 - eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, qualora spettanti.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 70/2012";
- della copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- della copia del documento di identità del legale rappresentante pro tempore dell'offerente-persona giuridica, unitamente alla 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 dovrà essere indicato, 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 perizie in atti, negli altri documenti allegati e nel preesistente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

3.3) Partecipazione alla gara e aggiudicazione

Nel caso di offerte almeno pari alla base d'asta

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara tra gli offerenti avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze (FI), via Masaccio n. 187, alle ore 12.00 e seguenti del giorno sopra indicato, secondo le modalità di seguito esposte:

- in caso di unica offerta, anche pari al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione del lotto;
- in presenza di più offerte, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo da quella più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;



- ove nessuno degli offerenti intendesse partecipare alla gara, il lotto sarà aggiudicato all'offerta più alta ovvero, nell'ipotesi in cui fossero state presentate più offerte uguali e valide, a quella depositata per prima.

Nel caso di offerte residuali

Nell'ipotesi in cui non fosse presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta, saranno considerate le offerte residuali pervenute, purché non inferiori alla base d'asta per le offerte residuali;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta residuale, si procederà all'aggiudicazione;
- in presenza di più offerte, si aprirà la gara tra gli offerenti, partendo da quella più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- ove nessuno degli offerenti intendesse partecipare alla gara, il lotto sarà aggiudicato all'offerta residuale più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, a quella depositata per prima;
- ove, a seguito dell'esperimento della gara e per effetto dei rilanci, si determinasse un'aggiudicazione del lotto per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta;
- nell'ipotesi invece che l'aggiudicazione avvenisse per importo inferiore alla base d'asta, non si determinerà immediata aggiudicazione del lotto, ma l'offerta resterà ferma per l'offerente, per i trenta giorni successivi, termine entro il quale la Liquidazione concordataria potrà comunicare con raccomandata a.r. (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione del lotto 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.

4) TRASFERIMENTO DEI BENI - IMMISSIONE IN POSSESSO

L'aggiudicazione del lotto non produrrà alcun effetto traslativo. Il trasferimento della proprietà dei beni sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107, co. 3, L.F., il tutto entro il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita dei beni sarà affidata al Notaio Banditore, con onorari a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula.

L'aggiudicatario sarà tenuto, contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento, a versare al Liquidatore Giudiziale il saldo prezzo (comprensivo di Iva, se dovuta) a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a "Concordato Preventivo n. 70/2012" o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura, fornendo in quest'ultimo caso prova dell'avvenuta esecuzione dell'operazione.

Ai sensi dell'art. 107, co. 4, L.F., il Liquidatore Giudiziale potrà sospendere la vendita ove, nelle more della stessa, pervenisse, nelle forme sopra indicate, offerta irrevocabile d'acquisto in busta chiusa (con contestuale deposito della cauzione del 10%), 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 sopra descritto; ove nessuno degli offerenti intendesse partecipare alla gara, il lotto sarà aggiudicato a favore del soggetto



che avrà depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.
Gli immobili verranno consegnati entro novanta giorni dall'atto di trasferimento.

5) CONFORMITA' CATASTALE - A.P.E. - C.D.U.

In caso di aggiudicazione, gli immobili dovranno, se del caso, essere resi conformi circa l'intestazione catastale, il censimento e la planimetria depositata in catasto; gli immobili inoltre dovranno essere dotati, ove necessario, di Attestato di Prestazione Energetica e Certificato di Destinazione Urbanistica. Le eventuali spese per gli adempimenti catastali e per la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica e del Certificato di Destinazione Urbanistica saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

6) REGIME FISCALE E SPESE

La vendita del lotto sarà soggetta a imposta IVA per opzione del cedente trattandosi di fabbricato strumentale e relative pertinenze e, ricorrendone le condizioni, con il meccanismo del "reverse charge".

Gli oneri fiscali, le spese per il verbale di aggiudicazione e per l'atto di vendita, nonché le spese per il sistema di gestione di asta telematica sono a carico dell'aggiudicatario.

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 vendita.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Liquidatore Giudiziale Dott. Francesco Milani tel. 055 213368 - e-mail fmilani@studiomilaninistico.it; bando, perizia e allegati sono disponibili sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.giustiziaivg.it, www.astegiustizia.it, www.entietribunali.it e www.immobiliare.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche pvp.giustizia.it/pvp.

Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze, 25 luglio 2025

Il Liquidatore Giudiziale
(dott. Francesco Milani)

