

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**Fallimento n. 217/2018**  
**Giudice Delegato: Dott. Cristian Soscia**  
**Curatore: Dott.ssa Simona Checconi**



\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA DI RAMO DI AZIENDA E IMMOBILIARE**

Il giorno **23 luglio 2024** alle ore 12, dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio n.187 avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO 1**

Ramo di azienda corrente in Fucecchio, località San Pierino, rappresentato:

--- dal compendio immobiliare in località San Pierino, via Petroio n.5/7A/9, con un accesso pedonale e due carrabili, composto da un complesso immobiliare ad uso industriale comprendente un lotto di terreno sul quale insiste un fabbricato, palazzina di due piani fuori terra, collegati mediante scala interna, ad uso uffici e servizi, circondato da un ampio resede, in parte asfaltato ed in parte sistemato a massiciata, destinato interamente alle attività lavorative, ad eccezione di una piccola porzione pavimentata, posta sul fronte principale del fabbricato, destinata al parcheggio di autoveicoli;  
al Catasto Fabbricati del suddetto Comune i beni in oggetto sono censiti nel foglio 66, particella 561, subalterni:

- 500, categoria D/1, rendita euro 5.829, il fabbricato ad uso industriale;
- 501, categoria A/10, classe 2<sup>^</sup>, vani 4,5, rendita euro 1.324,71, l'immobile ad uso ufficio;

oltre a quota parte per 4699/10.000 di proprietà, di alcune aree poste in adiacenza al suddetto complesso immobiliare ad uso industriale, per lo più gravate da Convenzione Urbanistica del Comune di Fucecchio del 19 febbraio 2001, censite al Catasto Terreni del suddetto Comune nel Foglio 66 con le particelle:

- 403, semin. arbor classe 2<sup>^</sup>, metri quadrati 2.600, reddito dominicale 15,13, reddito agrario 8,06;
- 408, semin. arbor classe 2<sup>^</sup>, metri quadrati 459, reddito dominicale 2,67, reddito agrario 1,42;
- 423, semin. arbor classe 2<sup>^</sup>, metri quadrati 858, reddito dominicale 5,10, reddito agrario 2,66;
- 424 (ex 396), semin. arbor classe 2<sup>^</sup>, metri quadrati 543, reddito dominicale 3,16, reddito agrario 1,68;
- 426 (ex 406), semin. arbor classe 2<sup>^</sup>, metri quadrati 399, reddito dominicale 2,32, reddito agrario 1,24;
- 428 (ex 411), semin. arbor classe 2<sup>^</sup>, metri quadrati 360, reddito dominicale 2,10, reddito agrario 1,12;
- 430 (ex 413), semin. arbor classe 2<sup>^</sup>, metri quadrati 470, reddito dominicale 2,74, reddito agrario 1,46;
- 432 (ex 415), semin. arbor classe 2<sup>^</sup>, metri quadrati 150, reddito dominicale 0,87, reddito agrario 0,46;

- 433 (ex 415), semin. arbor classe 2<sup>^</sup>, metri quadrati 1.180, reddito dominicale 6,87, reddito agrario 3,66;
- 435 (ex 417), semin. arbor classe 2<sup>^</sup>, metri quadrati 165, reddito dominicale 0,96, reddito agrario 0,51;
- 436 (ex 417), semin. arbor classe 2<sup>^</sup>, metri quadrati 818, reddito dominicale 4,76, reddito agrario 2,53;

--- dall'impianto fotovoltaico installato sulla copertura dell'edificio ad uso civile posto in Fucecchio, via Petroio n.5;

--- dai beni mobili di cui alla perizia di stima agli atti della procedura;

--- dalle concessioni ed autorizzazioni eventualmente legate alla proprietà per lo svolgimento dell'attività di lavorazione dei materiali inerti.

Stato di possesso: Libero, in quanto parzialmente occupato con titolo non opponibile.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal dr. Guglielmo Peruzzi in data 31 gennaio 2024, relativamente all'azienda e dal Prof. Ing. Sandro Chiostrini in data 15 marzo 2024, relativamente al complesso immobiliare, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€	823.660
Aumento minimo	€	10.000
Deposito cauzionale	€	82.370
Prezzo base per le offerte residuali	€	741.000

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale.

## **LOTTO 2**

- Appezamento di terreno, area edificabile, in Fucecchio, località San Pierino, in prossimità del fiume Arno e dell'uscita "San Miniato" della Strada di Grande Comunicazione Firenze – Pisa – Livorno, per una superficie catastale di circa metri quadrati 1.110 (millecentodieci),

al catasto Terreni del suddetto comune i beni sono censiti nel foglio 64, con le particelle:

- 1296 (ex 1212), relit. strad., metri quadrati 88;
- 1317 (ex 1256), semin. arbor., classe 1<sup>^</sup>, metri quadrati 508, reddito dominicale 3,73, reddito agrario 1,97;
- 1318 (ex 1256), semin. arbor., classe 1<sup>^</sup>, metri quadrati 322, reddito dominicale 2,36, reddito agrario 1,25;
- 1211, relit. strad., metri quadrati 17;
- e nel foglio 65, particelle:
  - 503, semin. arbor., classe 1<sup>^</sup>, metri quadrati 45, reddito dominicale 0,34, reddito agrario 0,17;
  - 505 (ex 13), semin. arbor., classe 1<sup>^</sup>, metri quadrati 130, reddito dominicale 0,95, reddito agrario 0,50;

Stato di possesso: Libero

- oltre a due piccole particelle di terreno residuale poste lungo via delle Viole;

al catasto Terreni del suddetto comune i beni sono censiti nel foglio 64, con le particelle:

- 1291 (ex 1256), semin. arbor., classe 1<sup>^</sup>, metri quadrati 1, reddito dominicale 0,01, reddito agrario 0,01;
- 1297 (ex 1212), relit. strad., metri quadrati 25;

Stato di possesso: la situazione di fatto delle suddette particelle risulta diversa dalla loro situazione di diritto a causa di sconfinamento delle proprietà confinanti.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Prof.Ing. Sandro Chiostrini in data 15 marzo 2024, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base	€	170.000
Aumento minimo	€	5.000
Deposito cauzionale	€	17.000
Prezzo base per le offerte residuali	€	153.000

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale

## CONDIZIONI DI VENDITA

I beni 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. 380/2001, 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, in materia di tutela ecologica ed ambientale e di igiene e sanità dei luoghi; eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, così come tutti gli oneri/costi/spese di pulizia dell'area e degli immobili, anche per l'eventuale smantellamento e/o smaltimento degli impianti e o di quant'altro presente nei locali e nei terreni di pertinenza, nessuno escluso, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

In relazione al Lotto 1 gli eventuali oneri/costi e quant'altro per l'eventuale subentro e/o intestazione in capo dall'aggiudicatario delle concessioni ed autorizzazioni amministrative eventualmente legate alla proprietà per lo svolgimento dell'attività di lavorazione dei materiali inerti, saranno a carico dell'aggiudicatario,

## MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott Vincenzo Gunnella, 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, dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, via Masaccio n.187, 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 firmata del documento di identità dell'offerente.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

### 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);
- 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, 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;
- 4) indicazione del Lotto per il quale l'offerta è presentata;
- 5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta 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 di assegno circolare non trasferibile intestato a **"FALLIMENTO RF N.217/2018 Tribunale di Firenze"**;
- 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 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 l'effettiva conoscenza di quanto riportato nelle perizie in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

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

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze, via Masaccio n.187, alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- ove 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, all'offerta depositata per prima.

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**

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 3<sup>a</sup> comma L.F., e solo previo deposito a mani del Curatore del saldo, comprensivo dell'eventuale IVA, il tutto entro il termine massimo di **120 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 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 le spese di procedura RAN.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4<sup>o</sup> L.F., il Curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), 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;

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%.

## **CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU**

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 ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.



## REGIME FISCALE

La vendita sarà soggetta

- per il Lotto n.1, a registro con diverse aliquote
- per il Lotto n.2 a IVA, trattandosi di area edificabile.

La ripartizione del prezzo di aggiudicazione fra i vari beni, ai soli fini fiscali, avverrà in proporzione ai valori di stima.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione 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 Curatore Dott.ssa Simona Checconi tel. 0554633761 – e-mail [simonachecconi@commercialisti.fi.it](mailto:simonachecconi@commercialisti.fi.it); e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

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



Firenze, 2 maggio 2024

Il Curatore  
(Dott.ssa *Simona Checconi*)

