



Tribunale di Firenze

Fallimento n. 72/2013

Giudice Delegato :Rosa Selvarolo

Curatore:Francesca Pirrelli

Avviso di Asta Senza Incanto

Il giorno **19 novembre 2024** alle ore **11.00**, innanzi al Notaio Dott.ssa Elena Mancini, presso il suo studio in Firenze, viale G. Matteotti 1A avrà luogo la vendita senza incanto della piena proprietà dei seguenti beni immobili e aziendali in calce descritti, alle seguenti condizioni e modalità.

Ciascun compendio sarà posto in vendita al prezzo base in calce indicato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con esclusione di garanzia per eventuali vizi, anche con riferimento alla Legge n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001 - fermo il disposto dell'art. 2922 Cod. Civ., il tutto così come meglio risulta descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti e nella sua ultima integrazione relativa al Lotto 1, ivi compresi i dati catastali e i confini che qui si intendono integralmente riportati, perizie alle quali espressamente si rimanda per una più completa disamina.

1) DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

LOTTO 1

Il complesso immobiliare denominato "Boschetto" è ubicato nel Comune di Firenzuola (FI), nei pressi della frazione di Pietramala lungo la SR 65 del Passo della Futa, ed è individuato nel Foglio 72 dalle particelle n.149, 151, 171, 173, 181, 80, 149, 182 e nel Foglio 102 dalle particelle n.93, 121, 123, 131, 148, 150, 152, 153, 155, 157.

La consistenza immobiliare è rappresentata da un lotto di terreno di mq. 194.402 catastali, costituito da area estrattiva e viabilità di cava per complessivi mq. 177.175 circa, piazzale di stoccaggio, lavorazione e commercializzazione inerti per complessivi

mq. 17.000 circa e da vari fabbricati insistenti sull'area e funzionali all'attività per una superficie coperta complessiva di mq. 290. Fanno parte dei fabbricati ed annessi: uffici e servizi, magazzini, rimessa ed officina, cabine elettriche. L'attività è attualmente in gestione con contratto di affitto di cava a terzi, contratto in scadenza annuale il 5.3.2023 e comunque con risoluzione espressa alla vendita del bene.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti in piena disponibilità all'attuale proprietà a seguito di:

- atto di compravendita ai rogiti Dott. Carlo Fiorentini del 02/05/2002, Rep. n. 66979;
- atto di compravendita ai rogiti Dott. Francesco De Luca del 12/06/2008, Rep. n. 151276;
- atto di fusione per incorporazione ai rogiti Dott. Francesco De Luca del 23/09/2008, Rep. n. 151619.

L'autorizzazione per l'estrazione del materiale di cava(inerti) è stata rilasciata dalla Unione Montana dei Comuni del Mugello con il n° CA/01 del 11.11.2019 a variante dell'autorizzazione comunale n. 10/2007 e successive, ai sensi dell'art. 23 comma 1 delle L.R. 35/2015, per la cava di inerti denominata "Il Boschetto", nel Comune di Firenzuola (FI) in vigore fino al 11.11.2044, per complessivi 1.300.000 mc.

Per migliori dettagli si rinvia interamente all'aggiornamento della perizia di stima allegata.

Si precisa che è presente in cava e insiste sul Lotto 1 impianto consistente in gruppo primario di frantumazione iscritto e valorizzato distintamente nell'inventario dei beni mobili della procedura, di piena proprietà della procedura, funzionante, alienabile agli aggiudicatari con separata vendita in quanto atto a rendere operativa l'attività di cava nell'immediato.

LOTTO 2

Complesso immobiliare denominato "Monte Beni", ubicato in Comune di Firenzuola (FI), nei pressi della frazione di Pietramala lungo la SR 65 del Passo della Futa, individuato nel Foglio 70 dalla particella n.131. La consistenza immobiliare é rappresentata da un lotto di terreno di mq. 249.850 catastali, costituito da area boschiva ed area in precedenza adibita a cava per estrazione di inerti per complessivi mq. 240.000 circa, da piazzale e spazi di manovra per complessivi mq. 3.107 circa, da un bastione in rilevato adibito a barriera paramassi di mq. 6143 e da vari fabbricati

insistenti sull'area e funzionali alla vecchia attività estrattiva per una superficie coperta complessiva di mq. 600. Fanno parte del lotto dei fabbricati ed annessi ad uso , magazzino, rimessa, officina oltre uffici e servizi . L'intero lotto è in completo stato di abbandono. Insistono su detto lotto, inventariati separatamente al lotto 67 dei beni mobili, un mulino a barre in pessime condizioni ed in parte ricoperto da terriccio e pietre e una recuperatrice scolatrice a tazze per lavaggio sabbia RST 10/40 n. 294.31 "Loro & Parisini" in pessime condizioni.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti in piena disponibilità all'attuale proprietà a seguito di:

- atto di compravendita ai rogiti Dott. Giuseppe Greco del 22/01/2002, Rep. n. 287672, Racc. n. 15032, registrato a Firenze il 07/02/2002;

atto di fusione per incorporazione ai rogiti Dott. Francesco De Luca del 28/01/2010, Rep. n.153144.

L'ex area di cava è stata deperimetrata dal PRAE e dal Piano Cave Comunale a seguito del movimento franoso dell'intero versante di cava avvenuto nel 2002.

Pende richiesta presso il Comune di Firenzuola per l'inserimento nel Piano regolatore quale cava dismessa.

LOTTO 3

Il complesso immobiliare denominato "Astroni" é ubicato in Comune di Barberino di Mugello (FI), nei pressi dell'omonima località, della località "Pallereto" e del casello autostradale della variante di valico A1 "Firenzuola-Mugello"; è individuato nel Foglio 80 e dalle particelle n.72, 73, 74, 75, 76, 93, 94, 95, 96, 497, 498, 515, 516 e nel Foglio 102 dalle particelle n.93, 121, 123, 131, 148, 150, 152, 153, 155, 157.

La consistenza immobiliare è rappresentata da un lotto di terreno di mq. 29.397 catastali, costituito da varie particelle di diversa consistenza e qualità, in parte area boschiva ed agricola ed in parte area ricadente all'interno della perimetrazione PRAE di "Pallereto". L'area è attraversata da due canali di drenaggio relativi alle opere autostradali, già oggetto di esproprio per pubblica utilità.

2 – CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita, fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla L. n.47/85, e successive modifiche,

nonché al DPR N.380/2001, a vincoli, servitù esistenti, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità alla legge di luoghi, attrezzature ed impianti ivi esistenti.

Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza, ivi comprese autorizzazioni e aggiornamenti, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita comporta la conoscenza di quanto sopra riportato nelle perizie, negli altri documenti allegati e 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 e/o ente di altra natura.

La sopra indicata descrizione sintetica è indicativa di ciò che viene posto in vendita.

I diritti ed i beni posti in vendita sono individuati, meglio e più esattamente descritti in ogni parte, ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui s'intendono integralmente riportati, nelle perizie estimative in atti che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto anche in relazione alle norme succitate (L47/1985 e D.P.R. 380/2001).

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

CONDIZIONI DI VENDITA LOTTO 1

| | | |
|---|-------------|-------------------|
| Prezzo base d'asta | Euro | 425.216,00 |
| Aumento minimo | Euro | 21.261,00 |
| Deposito per cauzione | Euro | 42.522,00 |
| Prezzo base per le offerte residuali | Euro | 340.173,00 |

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

CONDIZIONI DI VENDITA LOTTO 2

| | | |
|---|-------------|------------------|
| Prezzo base d'asta | Euro | 67.036,00 |
| Aumento minimo | Euro | 3.352,00 |
| Deposito per cauzione | Euro | 6.704,00 |
| Prezzo base per le offerte residuali | Euro | 53.629,00 |

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

CONDIZIONI DI VENDITA LOTTO 3

| | | |
|--------------------------------------|------|-----------|
| Prezzo base d'asta | Euro | 41.993,00 |
| Aumento minimo | Euro | 2.100,00 |
| Deposito per cauzione | Euro | 4.200,00 |
| Prezzo base per le offerte residuali | Euro | 33.595,00 |

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

3 – REGIME FISCALE

Gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie, catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita, a esemplificazione e non a esclusione, trascrizioni, vulture spese notarili, ecc..., sono a carico dell'acquirente fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che rimarranno a carico della procedura fallimentare.

La vendita è **sogetta ad Imposta di registro / IVA**.

In caso di variazione di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla redazione di quest'avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

4 -- MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott.ssa Elena Mancini, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

5.--.MODALITA' DI 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 Incaricato, **in Firenze, viale Matteotti n. 1/A**, 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.

6 – MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare entro le **ore 12.00** del giorno antecedente la gara, ovvero **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 18 novembre 2024** l'offerta di acquisto secondo le modalità sotto indicate accompagnata dal deposito delle somme sopra determinate per cauzione, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Curatela fallimento N. R.F. 72/2013"; detto deposito dovrà essere effettuato presso lo Studio del Notaio Elena Mancini posto in Firenze, viale G. Matteotti n.1 A.

7 -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, indirizzo e indirizzo e-mail o PEC 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 la vendita, 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) sommaria descrizione del bene 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 eventuali agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento N. R.F.72/2013";
- 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 legale 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 nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

8 -MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA E AGGIUDICAZIONE

a) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nello studio del Notaio in Firenze, viale Matteotti n. 1/A, alle **ore 11:00** 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.

b) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

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

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà ad incanto 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.
- ove, a seguito dell'esperimento dell'incanto e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione 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 avvenga per importo 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 residuale; 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 rinuncia a qualunque pretesa in merito.

9 -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[^] comma L.F., e solo

previo deposito a mani del Curatore, Dott.ssa Francesca Pirrelli, del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 90 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.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4° 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%.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita, presso lo Studio del Curatore Dr.ssa Francesca Pirrelli in Firenze, Via G. Milton 53, V piano tel. 055 480017 – e-mail fpirrelli@studiopirrelli.com, sul Portale Vendite Pubbliche e sui siti internet www.astegiudiziarie.it , www.astalegale.net , **almeno 15 giorni prima** della data dell'esperimento di vendita sul quotidiano nazionale “ QN “Nazione”, sul BUAG (Bollettino Ufficiale delle Aste Giudiziarie di Firenze, Prato e Pistoia).

Firenze, 03 settembre 2024

IL CURATORE FALLIMENTARE

Dott.ssa Francesca Pirrelli

