

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**Fallimento R.F. n. 80/2021**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli**  
**Curatore: Dott.ssa Cinzia Reali**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE DI ACQUISTO**

---

**PREMESSO**

- che la Procedura ha ricevuto una proposta irrevocabile di acquisto avente ad oggetto una quota parte di 1/3 indiviso dei seguenti beni immobili ubicati nel Comune di Borgo San Lorenzo:

- a) **Unità immobiliare in località Luco Campagna, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 39, part. 192, categoria C/2, Classe 2, Piano T-1, superficie 284 mq, rendita € 661,84.**

Fabbricato mantenuto a grezzo, distribuito al piano terra e primo, avente una superficie commerciale di circa 273 mq ed altezza al colmo di oltre 6,50 mt, inserito in un ampio resede di circa 315 mq. La struttura è realizzata con blocchi di calcestruzzo a tamponamento delle pareti esterne, tramezzi interni, alcuni setti in c.a. presenti all'interno del fabbricato, tettoia con struttura portante in ferro (pilastrini e capriata metallica) e copertura in ondulato tipo eternit; i solai sono realizzati in parte in latero cemento ed in parte in tavolati in legno e tramezzi in laterizio e mattoni a divisione dei vani presenti. Mancano opere di finiture, come gli intonaci e la pavimentazione.

- b) **Unità immobiliare, Via del Canto, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 39, part. 141 (ex part.45), categoria C/2, classe 7, Piano T, consistenza 19 mq, sup 18 m, rendita € 117,75.**

Box/baracca, avente una superficie di circa 19 mq ed altezza al colmo di circa 2,32 mt, rivestito di lamiera in aderenza in parte a muratura in laterizio di spessore minimo all'interno della struttura; la copertura è in lamiera con disegno stonato a volta; l'immobile, dotato di apertura frontale e laterale, viene utilizzato prevalentemente come deposito e/o ricovero di legna, attrezzi e quant'altro ed è suddiviso in setti che delimitano degli spazi utilizzati da alcuni come deposito dai comproprietari.

Si precisa che, su porzione del resede censito con la particella 45, grava la trascrizione n. 23655 part. del 13 dicembre 2013, relativa a Costituzione di Servitù Coattiva per acquedotto a favore della Regione Toscana.

- c) **Appezamento di terreno censito al Catasto Terreni, foglio 39, part 61, incolto produttivo, classe U, reddito domenicale € 0.08, reddito agrario 0.04.**

Area di terreno ubicato a ridosso della particella 192 e 45, di consistenza pari a circa 734 mq. Attualmente non risulta coltivato e si presenta con un manto erboso e qualche piantumazione.

Al suo interno, è presente una struttura aperta su un lato con funzione di ricovero, realizzata con tubolari leggeri e teli laterali ed una copertura in ondulato in plastica per una superficie di circa 30 mq ed altezza di circa 3,50 mt.

- che, con Suo Provvedimento del 10.01.2025, l'Ill.mo Signor Giudice Delegato, Dott.ssa Maria Novella Legnaioli, ha autorizzato il Curatore a procedere con la pubblicazione di un invito a presentare offerte migliorative, rispetto alla proposta irrevocabile di acquisto presentata di € 12.000,00, per l'acquisto della quota indivisa pari ad un terzo dei beni immobili sopra meglio indicati;
- che è interesse della Procedura Fallimentare, in ossequio a quanto previsto dalla normativa in materia ed in particolare dall'art. 107 L.F., invitare chiunque interessato a presentare offerte migliorative.

Tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto Curatore

### **INVITA**

chiunque vi abbia interesse, a presentare, in busta chiusa, offerte di acquisto relative alla quota parte di un terzo indiviso dei beni immobili e del terreno indicati in premessa, le quali risultino migliorative rispetto a quella pervenuta alla Curatela, pari ad Euro 12.000,00.

Le dichiarazioni di offerta, che costituiscono a tutti gli effetti proposte di acquisto irrevocabili, cauzionate mediante assegno circolare non trasferibile, di importo pari al 10% del prezzo offerto ed intestato a "Fallimento n. 80/2021", dovranno pervenire **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 24 marzo 2025** presso lo Studio del Notaio Dott. Vincenzo Gunnella, sito 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.

L'apertura delle buste avverrà il giorno **25 marzo 2025 alle ore 12,00** presso lo Studio del Notaio Dott. Vincenzo Gunnella, sito in Firenze, Via Masaccio n. 187.

Il presente avviso rappresenta esclusivamente un invito ad offrire e non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio.

Per ulteriori informazioni, si invita a contattare lo Studio del Curatore Dott.ssa Cinzia Reali, sito in Firenze, Viale Belfiore n. 4, tel. 055/361870, e-mail: [realicinzia@studioreali.it](mailto:realicinzia@studioreali.it)

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO UNICO:**

Quota parte di 1/3 indiviso dei seguenti beni immobili ubicati nel Comune di Borgo San Lorenzo:

- d) **Unità immobiliare in località Luco Campagna, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 39, part. 192, categoria C/2, Classe 2, Piano T-1, superficie 284 mq, rendita € 661,84.**

Fabbricato mantenuto a grezzo, distribuito al piano terra e primo, avente una superficie commerciale di circa 273 mq ed altezza al colmo di oltre 6,50 mt, inserito in un ampio resede di circa 315 mq. La struttura è realizzata con blocchi di calcestruzzo a tamponamento delle pareti esterne, tramezzi interni, alcuni setti in c.a. presenti all'interno del fabbricato, tettoia con struttura portante in ferro (pilastrini e capriata metallica) e copertura in ondulato tipo eternit; i solai sono realizzati in parte in latero cemento ed in parte in tavolati in legno e tramezzi in laterizio e mattoni a divisione dei vani presenti. Mancano opere di finiture, come gli intonaci e la pavimentazione.

La struttura risulta in scarso stato di manutenzione e non completata in ogni sua parte: la sua funzione di magazzino/deposito non prevede servizi igienici, mancano gli infissi alle aperture finestrate, le porte di accesso risultano fatiscenti e non è presente una scala per l'accesso al piano primo e la struttura è priva di impianti tecnologici.

Tutti i vani presenti sono stati indicati in planimetria catastale come uso magazzino con parte dei solai del piano primo realizzati con tavolati in legno che denotano una precarietà della struttura. La funzione del fabbricato, come è stato possibile accertare dai rilievi effettuati su documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica, doveva avere funzioni di annesso agricolo con al piano terra una cantina, pollaio, granaio, conigliere, mentre il piano primo doveva contenere il fienile ed il magazzino.

Il fabbricato è circondato da un'ampia superficie esterna /resede di circa 315 mq, non coltivato, a prato e parzialmente recintato. All'esterno è localizzato un piccolo manufatto in muratura in aderenza al fabbricato, di superficie pari a circa 4,50 mq ed altezza 1.60 mt. A ridosso dello stesso, è presente una tettoia coperta da una lastra ondulata in eternit (come la copertura dell'altro manufatto) e sorretta da montanti in legno di superficie pari a circa 6 mq. Nello spazio aperto/resede, sul lato tergale del fabbricato, sono presenti alcuni manufatti, posti anche in aderenza alla parete laterale dell'immobile stesso: in particolare, è presente una tettoia inclinata in lamiera sorretta da pilastrini, posta in opera su tutto il fronte laterale di altezza minima di 1.84 mt e max 3,60 mt ed una superficie di circa 40 mq; in aderenza a questa, è presente un'altra tettoia in lamiera che copre una superficie di circa 16 mq e con altezza dal piano di calpestio di circa 4 mt.

In prossimità del manufatto è presente un box in lamiera di circa 2 mt di altezza e con una superficie di circa 13 mq.

Come emerge dalla perizia di stima, all'uopo redatta dall'Ing. Vincenzo Giuliano, all'intero fabbricato in oggetto è stato attribuito un valore di stima pari ad € 98.700,00, calcolato al netto di un "deprezzamento", stimato in misura pari a circa il 30% del valore di mercato (calcolato dal perito in misura pari a € 212.400,00) ed al netto delle spese relative alla sistemazione della copertura, con rimozione dell'eternit e sostituzione con materiale idoneo, di rimessa in pristino con opere da eseguire sul fabbricato anche di completamento funzionale, oltre alle spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e la rimozione di manufatti non autorizzati.

Pertanto, il valore di stima della quota, pari ad 1/3, dell'unità immobiliare in oggetto, è pari ad € 32.900,00.

- e) **Unità immobiliare, Via del Canto, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 39, part. 141 (ex part.45), categoria C/2, classe 7, Piano T, consistenza 19 mq, sup 18 m, rendita € 117,75.**

Box/baracca, avente una superficie di circa 19 mq ed altezza al colmo di circa 2,32 mt, rivestito di lamiera in aderenza in parte a muratura in laterizio di spessore minimo all'interno della struttura; la copertura è in lamiera con disegno stonato a volta; l'immobile, dotato di

apertura frontale e laterale, viene utilizzato prevalentemente come deposito e/o ricovero di legna, attrezzi e quant'altro ed è suddiviso in setti che delimitano degli spazi utilizzati da alcuni come deposito dai proprietari.

Si precisa che, su porzione del resede censito con la particella 45, grava la trascrizione n. 23655 part. del 13 dicembre 2013, relativa a Costituzione di Servitù Coattiva per acquedotto a favore della Regione Toscana.

Come emerge dalla perizia di stima, all'uopo redatta dall'Ing. Vincenzo Giuliano, all'intero bene immobile in oggetto è stato attribuito un valore di stima pari ad € 5.700,00.

Pertanto, il valore di stima della quota, pari ad 1/3, dell'unità immobiliare in oggetto è pari ad € 1.900,00.

**f) appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni, foglio 39, part 61, incolto produttivo, classe U, reddito domenicale € 0.08, reddito agrario 0.04.**

Area di terreno ubicato a ridosso della particella 192 e 45, di consistenza pari a circa 734 mq. Attualmente non risulta coltivato e si presenta con un manto erboso e qualche piantumazione.

Al suo interno, è presente una struttura aperta su un lato con funzione di ricovero, realizzata con tubolari leggeri e teli laterali ed una copertura in ondulato in plastica per una superficie di circa 30 mq ed altezza di circa 3,50 mt.

Come emerge dalla perizia di stima, all'uopo redatta dall'Ing. Vincenzo Giuliano, all'intero appezzamento di terreno in oggetto è stato attribuito un valore di stima pari ad € 3.670,00.

Pertanto, il valore di stima della quota, pari ad 1/3, dell'appezzamento di terreno in oggetto è pari ad € 1.223,00.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti, redatta dall'Ing. Vincenzo Giuliano in data 13 luglio 2023 e dallo stesso depositata in data 17 luglio 2023, la quale fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

### **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, nonché servitù attive e passive e le eventuali differenze di misura sui beni immobili non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.

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, agibilità, 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.

## **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dr. 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.

## **OFFERTE E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

### **Contenuto dell'offerta**

1. I soggetti partecipanti dovranno presentare, a pena di inammissibilità, un'offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa, inserendovi i seguenti documenti:
  - Documenti identificativi del soggetto che presenta l'offerta (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);
  - Visura camerale e poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta, nel caso di persona giuridica (ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC);
  - sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base (€ 12.000,00), a pena di inefficacia dell'offerta;
  - deposito cauzionale infruttifero, pari al 10% del valore offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento N. 80/2021".
2. L'offerta dovrà essere consegnata, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 24 marzo 2025** presso lo Studio del Notaio Dott. Vincenzo Gunnella, sito 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. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il suddetto termine;
3. Le buste contenenti le offerte verranno numerate secondo l'ordine di arrivo e su di esse sarà posta anche l'ora di consegna, a cura degli addetti alla Segreteria;
4. All'esterno della busta, gli offerenti scriveranno **"Offerta per l'acquisto di una quota parte di 1/3 indiviso di beni immobili ubicati nel Comune di Borgo San Lorenzo di proprietà del fallimento n. 80/2021"**, mentre al suo interno dovranno inserire tutta la documentazione indicata al punto n. 1, oltre ad un recapito telefonico ed un indirizzo di posta elettronica certificata presso cui effettuare comunicazioni.

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.

### **PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO:**

1. Il prezzo base stabilito per l'acquisto della quota parte di un terzo indiviso dei beni immobili/terreno sopra meglio descritti è pari ad **€ 12.000,00**, al netto di oneri fiscali e tributari;
2. La vendita è soggetta ad imposta di registro con l'applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto di trasferimento.  
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.
3. Gli oneri fiscali, le spese per il verbale di aggiudicazione e per l'atto di vendita sono a carico dell'aggiudicatario;
4. Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.

### **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, i beni saranno aggiudicati 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 dei beni 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 prezzo, il tutto entro il termine massimo di **60 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 Dott. Vincenzo Gunnella 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%.

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

In caso di aggiudicazione, i beni dovranno, se del caso, essere resi conformi circa l'intestazione catastale, il censimento e la planimetria depositata in catasto; i beni 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.

\*\*\*\*\*

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore, Dott.ssa Cinzia Reali, tel. 055.361870 – e-mail [realicinzia@studioreali.it](mailto:realicinzia@studioreali.it) e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

\*\*\*\*\*

Firenze, lì 15 gennaio 2025

Il Curatore  
(Dott.ssa Cinzia Reali)  
