

TRIBUNALE DI FIRENZE

Fallimento n. 16677/1999

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore: Rag. Ilio Maggiore

Delegato alla vendita: Dott. Alessandro Torcini

* * * *

AVVISO DI VENDITA DELEGATA EX ART.591 BIS C.P.C.

Si rende noto che è stata disposta per il giorno **29 aprile 2025** alle ore 12,00, **dinanzi al delegato**, presso il suo studio posto in Empoli, Via Roma n.42, la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili, secondo le modalità di seguito esposte.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzioni di edificio industriale posti nel **Comune di Vinci (FI), Via Leonardo Da Vinci** costituenti due unità immobiliari e precisamente:

Unità immobiliare ad uso magazzino industriale posta ai piani terra e primo con accesso pedonale da via Leonardo Da Vinci tramite resede esclusivo frontale e con accesso carrabile e pedonale sia da via Leonardo Da Vinci che da strada vicinale di uso pubblico (attuale via Claudio Treves n. 21) e successivo resede condominiale, sviluppata su due piani fuori terra (piano terra e piano primo), collegati da scale sia interne che esterne e da montacarichi. Tale unità è composta al piano terra da ingresso e scala di accesso al piano primo posti sul fronte dell'edificio, mentre posti lateralmente locale di carico e scarico, montacarichi ed altro vano scala interno di collegamento con il piano primo. Presente anche scala esterna di collegamento con il piano primo. Il piano primo è composto da zona attesa, sei uffici, sala campionario, due depositi, locale servizi, tre servizi igienici e due antibagni. Annessi resede esclusivo frontale e porzione di resede tergaie entrambi con destinazione edilizia ad uso parcheggio esclusivo di tale unità.

Unità immobiliare ad uso laboratorio posta al piano terra con accesso sia da via Leonardo Da Vinci, attuali numeri civici 112/A e 112/B, che da strada vicinale di uso pubblico (attuale via Claudio Treves n. 21) tramite resede condominiale, con annesse la centrale termica avente accesso dall'esterno e pertinenze esclusive quali un resede posto sul lato sinistro rispetto al fronte dell'edificio prospiciente via Leonardo da Vinci ed uno posto sul lato destro, sotto le scale esterne, oltre a due porzioni di resede tergaie, accessibili da resede a comune, queste ultime utilizzate a parcheggio esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto. Il CTU ha precisato che alla data dei sopralluoghi risultano demoliti i servizi igienici, dotazione necessaria nei luoghi di lavoro, per configurarsi laboratorio, ai sensi del punto 5.3 degli "Indirizzi Tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro", Regione Toscana, Giunta Regionale, Aziende USL Dipartimento di Prevenzione, febbraio 2000, pertanto dovranno essere ripristinati. Tale unità risulta composta da laboratorio, locale uffici, ripostiglio, locale carico e scarico e da ripristinare i servizi igienici. Annessi due resedi laterali e due porzioni di resede tergaie queste ultime con destinazione edilizia ad uso parcheggio.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vinci (FI) al Foglio 52, Part. 396:

- Sub. 514, Via Leonardo Da Vinci, Cat. C/2, Cl. 4, Cons. mq 516, Sup. Cat. Mq 580, R.C. € 2.051,99;

- Sub. 515, Via Leonardo Da Vinci, Cat. C/3, Cl. 5, Cons. mq 457, Sup. Cat. Mq 541, R.C. € 2.265,80.

I beni risultano liberi.

* * * *

A favore del Subalterno 515 insiste servitù di parcheggio, per un ulteriore posto auto, su porzione di resede tergaie identificato catastalmente nel Foglio di Mappa 52 dalla particella 396 subalterno

513, come indicato nella perizia redatta dall'Arch. Mara Magnani nel paragrafo "Titolo di proprietà e provenienza" a cui si rimanda e nella Tav. 5 integrazione: "Superfici a parcheggio" di cui alla C.E. n.8/2000.

Inoltre, si precisa quanto segue:

per quanto riguarda il **Sub. 514**, l'intestazione catastale non è corretta in quanto risulta intestata a "soggetto terzo" invece che alla "fallita società", in seguito alle Sentenze della Corte di Appello di Firenze n.486 del 21 marzo 2012, della Corte Suprema di Cassazione n.3195 del 13 dicembre 2016, del Tribunale di Firenze, Seconda Sezione Civile, n.923/2018 del 22 marzo 2018 e della Corte di Appello di Firenze N.R.G. 2432/2018 del 20 aprile 2022.

per quanto riguarda il **Sub. 515**, l'intestazione catastale non è corretta in quanto risulta intestata a "soggetto terzo" invece che alla "fallita società", in seguito alle Sentenze della Corte di Appello di Firenze n.486 del 21 marzo 2012, della Corte Suprema di Cassazione n.3195 del 13 dicembre 2016, del Tribunale di Firenze, Seconda Sezione Civile, n.923/2018 del 22 marzo 2018 e della Corte di Appello di Firenze N.R.G. 2432/2018 del 20 aprile 2022.

I beni in vendita sono meglio e più esattamente descritti ed individuati nella perizia di stima redatta dall'Arch. Mara Magnani liberamente consultabile presso la cancelleria fallimentare, lo studio del Curatore, del delegato alla vendita e sul sito www.astegiudiziarie.it.

Lotto Unico

PREZZO BASE: euro 229.500,00.=

OFFERTA MINIMA: euro 172.125,00.=

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 5.000,00.=

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

PAGAMENTO DEL PREZZO: non oltre 120 giorni dalla data di apertura delle buste.

* * * *

CONDIZIONI DI VENDITA

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute dal cancelliere o dal giudice saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio. I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni e servitù attive e passive, iscritte e non iscritte, apparenti e non.

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., né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, vincoli o servitù, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

I beni in vendita sono meglio individuati e descritti in ogni loro parte nella **perizia estimativa** in atti che **fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto.**

Si precisa tuttavia che, rispetto alla data di redazione della perizia, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico ed allo stato di fatto e di diritto descritto sia per quanto riguarda i beni immobili, sia per quanto riguarda i beni mobili di cui all'inventario, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

In relazione alla **conformità urbanistica e catastale**, si segnalano delle difformità per le quali si rimanda alla perizia in atti, ribadendo che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001.

Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno, se del caso, la redazione della Documentazione Energetica ai sensi dell'art. 6 D.Lgs 192/05, come modificato dal D.Lgs 311/06 nonché le spese per il ripristino della conformità urbanistica e catastale, esclusiva e condominiale. Si precisa che l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere delle spese condominiali, se esistenti, ancora da pagare e maturate nell'ultimo anno e nell'anno precedente la vendita, salva la facoltà di rivalsa sulla procedura.

Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei fabbricati e nei terreni oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente al complesso immobiliare.

L'acquirente dispensa esplicitamente la procedura dal produrre qualsiasi materiale (ivi comprese le chiavi), documentazione e/o certificazione ivi compresa quella relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri indicati in perizia che saranno cancellati dalla procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nelle sue eventuali integrazioni, negli altri documenti allegati, nell'ordinanza e nell'avviso di vendita, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita senza riserva alcuna.

Farà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 del codice civile né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura fallimentare o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti o provvisori aggiudicatari.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita, offerta di acquisto in bollo da euro 16,00 in busta chiusa.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Curatela Fallimento n. 16677/1999**" che dovrà essere inserito nella busta medesima.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c..

Il deposito si effettuerà presso lo Studio del delegato (Studio TRC & Partners) posto in Empoli alla Via Roma n. 42 in orario di ufficio.

L'offerta deve contenere:

- se l'offerente è **persona fisica**: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa

o professione), il domicilio, lo stato civile, permesso di soggiorno in corso di validità nei casi previsti dalla legge, un recapito telefonico ed un indirizzo e-mail o PEC; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è una **società o un soggetto diverso da persona fisica**: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, l'indirizzo di posta elettronica certificata, se disponibile (o, in mancanza, un indirizzo di posta elettronica ordinaria, se disponibile) e le generalità del legale rappresentante;

- l'indicazione del bene (lotto) per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del **prezzo offerto** che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, all'offerta minima sopra indicata;

- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'udienza di esame delle offerte.

In mancanza di indicazione, si intenderà il termine di 120 giorni.

All'offerta dovranno essere **allegati**, oltre agli assegni circolari non trasferibili costituenti la cauzione, come in precedenza indicato, i seguenti documenti:

- fotocopia di documento di identità (in corso di validità) dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) se si tratta di persona fisica;

- se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;

- qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un Avvocato dovrà essere allegata **procura notarile**, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta;

- se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Il tutto in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno.

Il ricevente l'offerta provvederà ai sensi dell'art. 571, ultimo comma, c.p.c., annotando anche data ed ora del deposito.

Le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571, comma 2, c.p.c..

E' ammessa l'offerta per persona da nominare solo a mezzo procuratore legale ex art. 579 – ultimo comma – del c.p.c..

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.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del delegato presso il suo studio nella data ed all'orario sopra indicati.

* Nel caso di presentazione di un'unica offerta, uguale o superiore al prezzo base, si procederà al suo accoglimento;

* in presenza di più offerte, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, con base di partenza l'offerta più alta e con rilancio minimo obbligatorio pari all'importo sopra indicato;

* qualora il miglior prezzo offerto in esito alla gara risulti uguale o superiore al prezzo base, si procederà all'accoglimento di tale migliore offerta;

* ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, sarà accolta l'offerta più alta (se uguale o superiore al prezzo base), ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e

valide, sarà accolta l'offerta depositata per prima (sempre se uguale o superiore al prezzo base);
* in tutti i casi in cui l'unica o la migliore offerta (anche in esito alla gara), risulti inferiore al prezzo base, detta offerta si riterrà accolta salvo che il delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione.

Si potrà procedere all'accoglimento dell'offerta presentata dall'unico offerente o dal maggior offerente anche se non comparso.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del codice di procedura civile relative all'espropriazione forzata dei beni immobili (articolo 570 e seguenti).

In ottemperanza delle norme attualmente vigenti in materia di contenimento della diffusione del Covid-19 negli ambienti di lavoro, i partecipanti alla vendita dovranno rispettare la normativa vigente. In caso di necessità la sede della vendita potrà essere variata.

VERSAMENTO SALDO PREZZO E SPESE

Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani del Delegato a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Curatela fallimento n. 16677/1999" entro il termine indicato nell'offerta.

Se l'offerta non contiene l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato entro 120 (centoventi) giorni dalla data dell'udienza di esame.

Il termine per il versamento del prezzo è perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine stabilito, si procederà ex art. 587 c.p.c..

Il mancato pagamento del saldo prezzo e/o del fondo spese entro i termini comporta la perdita della cauzione ed obbliga al risarcimento delle spese sostenute per il tentativo di vendita e quelle da sostenere fino alla nuova vendita nonché al pagamento della differenza tra il prezzo offerto e quello minore per il quale avverrà la nuova vendita.

Se l'acquirente intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Delegato nei cinque giorni successivi.

Con le modalità sopra precisate, l'acquirente, su richiesta del Delegato ed anche dopo il decreto di trasferimento, dovrà versare l'eventuale integrazione al fondo spese.

Il versamento del saldo prezzo e del fondo spese potrà anche essere effettuato a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal Delegato.

E' applicabile, per il versamento del prezzo, l'art. 585 c.p.c..

Il decreto di trasferimento sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Delegato quale "fondo spese".

TRASFERIMENTO DEI BENI

In ogni caso l'accoglimento dell'offerta non produrrà alcun effetto e non farà sorgere alcun diritto fino al trasferimento dei beni.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita, all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto, risarcimento o interessi di sorta.

CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU

Se del caso i beni dovranno essere resi conformi circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; gli immobili inoltre dovranno essere dotati, ove necessario, di attestato di

prestazione energetica e/o certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e/o del certificato di destinazione urbanistica, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE ED ALTRI ONERI DI VENDITA

Gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali, trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche, eventuali regolarizzazioni catastali nonché il compenso al tecnico incaricato dalla procedura per la trascrizione, voltura, cancellazioni ed altri adempimenti ecc.) **sono a carico dell'acquirente**, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura fallimentare.

Regime fiscale: vendita soggetta ad IVA per opzione con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, sarà onere dell'acquirente 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.

L'importo delle spese sarà quantificato dal delegato e dovrà essere versato contestualmente al saldo prezzo o anche successivamente se fosse necessaria un'integrazione.

* * * *

Per maggiori informazioni, visite e consultazione documentazione: Curatore Fallimentare Rag. Ilio Maggiori tel. 0571 509884, Professionista Delegato alla vendita Dott. Alessandro Torcini tel. 0571 72755 e sito internet www.astegiudiziarie.it.

Le visite sono effettuate previo appuntamento con il curatore e compatibilmente con lo stato di occupazione.