

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

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **13 maggio 2025** alle ore 12,00 dinanzi al Notaio Dott. Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio n.187 avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei seguenti beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 2

Aree Edificabili nel Comune di Fucecchio (FI), Località San Pierino
Apezzamento di terreno, area edificabile, posto in Fucecchio, località San Pierino, in prossimità del fiume Arno e dell'uscita "San Miniato" della Strada di Grande Comunicazione Firenze – Pisa – Livorno.

L'apezzamento di terreno è delimitato a Nord e Sud da fabbricati di altra proprietà, ad Est da un terreno identificato con la particella 1293, anch'esso di altra proprietà, ad Ovest da Via delle Ginestre.

L'apezzamento di terreno per una superficie catastale di circa metri quadrati 1.110 (millecentodieci), risulta con conformazione regolare, giacitura pianeggiante e lasciato incolto.

I beni sono censiti al Catasto Terreni del suddetto comune:

- nel **foglio 64**, con le particelle:
 - 1296 (ex 1212), relit. strad., metri quadrati 88;
 - 1317 (ex 1256), semin. arbor., classe 1[^], metri quadrati 508, reddito dominicale 3,73, reddito agrario 1,97;
 - 1318 (ex 1256), semin. arbor., classe 1[^], metri quadrati 322, reddito dominicale 2,36, reddito agrario 1,25;
 - 1211, relit. strad., metri quadrati 17;
- e nel **foglio 65**, con le particelle:
 - 503, semin. arbor., classe 1[^], metri quadrati 45, reddito dominicale 0,34, reddito agrario 0,17;
 - 505 (ex 13), semin. arbor., classe 1[^], metri quadrati 130, reddito dominicale 0,95, reddito agrario 0,50;

Stato di possesso: Libero

oltre a due piccole particelle di terreno residuale poste sempre in Fucecchio, Località San Pierino, lungo via delle Viole, censite al catasto Terreni del suddetto comune nel **foglio 64**, con le particelle:

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

La situazione di fatto delle suddette particelle risulta diversa dalla loro situazione di diritto a causa di sconfinamento delle proprietà confinanti, ciò precisato, salvo per detti sconfinamenti, lo stato di possesso è libero.

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, cui si rimanda per la descrizione della situazione edilizia ed urbanistica dei beni (par. 3.4 pagg. 40 e ss.).

Prezzo base	€	153.000
Aumento minimo	€	5.000
Deposito cauzionale	€	15.300
Prezzo base per le offerte residuali	€	137.700

N.B. : il deposito cauzionale, pari ad €. 15.300, 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, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzione del prezzo, 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 codice civile o difformità, anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, nonché alle disposizioni 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, di sfalcio/potatura/eliminazione di vegetazione e relativo smaltimento delle aree edificabili e di smaltimento di quanto presente nei suddetti terreni, nessuno escluso, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni immobili venduti, vincoli o servitù, oneri di qualsiasi genere compresi quelli urbanistici, opere dovute dalla eventuale necessità di adeguamento, per abitabilità, licenze, permessi ed 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia, nei suoi allegati, nel presente avviso di vendita e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

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)

MODALITÀ 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, 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.

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

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, 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.

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.

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^a 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° L.F., il Curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), 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 — 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, di certificato di destinazione urbanistica.
Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali ed il certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

La vendita del Lotto n.2 è soggetta ad IVA, trattandosi di area edificabile.

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. 0553952181 – e-mail s.checconi@studiocp-fi.it; e sui siti internet www.astegjudiziarie.it e www.astalegale.net.

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

Firenze, 26 febbraio 2025

Il Curatore
(Dott.ssa *Simona Checconi*)

