

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 19/2014
Giudice Delegato Dott. Cristian Soccia
Curatore Dott. Paolo Netti

AVVISO DI VENDITA

Il giorno **21 luglio 2026**, alle ore 12,00 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 n.1

Terreno edificabile sito in Cavriglia, località Meleto, per una superficie complessiva di circa mq 16.376; tale area fa parte di un "comparto di trasformazione residenziale già convenzionato", pertanto a tutti gli effetti edificabile. Tali aree sono soggette a norme di salvaguardia in relazione alla futura edificazione di elettrodotto da parte del RTN. Sui terreni insistono vincolo idrogeologico e paesaggistico.

Al Catasto Terreni del suddetto Comune i beni in oggetto sono censiti nel foglio 10, particelle:

- 162 (deriva dalla soppressione dell'originaria particella 1), superficie metri quadrati 5.435, reddito dominicale euro 21,05, reddito agrario euro 12,63;
- 206 (deriva dalla soppressione dell'originaria particella 164, ex particella 161, ex particella 1), superficie metri quadrati 3.221, reddito dominicale euro 12,48, reddito agrario euro 7,49;
- 207 (deriva dalla soppressione dell'originaria particella 164, ex particella 161, ex particella 1), superficie metri quadrati 205, reddito dominicale euro 0,79, reddito agrario euro 0,48;
- 208 (deriva dalla soppressione dell'originaria particella 164, ex particella 161, ex particella 1), superficie metri quadrati 67, reddito dominicale euro 0,26, reddito agrario euro 0,16;
- 349 (deriva dalla soppressione dell'originaria particella 2), superficie metri quadrati 648, reddito dominicale euro 2,51, reddito agrario euro 1,51;
- 350 (deriva dalla soppressione dell'originaria particella 163, ex particella 1), superficie metri quadrati 3.723, reddito dominicale euro 14,42, reddito agrario euro 8,65;
- 351 (deriva dalla soppressione dell'originaria particella 177, ex particella 6), superficie metri quadrati 2.906, reddito dominicale euro 7,50, reddito agrario euro 5,25;
- 352 (deriva dalla soppressione dell'originaria particella 179, ex particella 8), superficie metri quadrati 171, reddito dominicale euro 0,06, reddito agrario euro 0,04.

Stato di possesso: Libero

Si dà atto che, come risulta dalla perizia in redatta dall'Ing. Guccio Bravi in data 30 giugno 2016 agli atti della procedura e dal suo aggiornamento in data 6 novembre 2020.

- il lotto di terreno in oggetto è soggetto a convenzionamento con il Comune di Cavriglia in forza di Convenzione Urbanistica ai rogiti notaio Abbate in data 13 giugno 2007 rep. 670/546;
- che tale convenzione, di durata decennale, è attualmente in regime di proroga, come risulta dall'aggiornamento della perizia sopra menzionata;
- che l'aggiudicatario dovrà, contestualmente alla stipula del trasferimento definitivo, procurare la liberazione della procedura dagli obblighi convenzionali, anche per inadempienze pregresse, nei confronti del Comune di Cavriglia, ottemperando alle eventuali richieste del Comune medesimo; sarà pertanto onere dell'offerente di assumere adeguate informazioni al riguardo prima della presentazione dell'offerta.

Prezzo base	€	62.208
Aumento minimo	€	5.000
Deposito cauzionale	€	6.221
Prezzo base per le offerte residuali	€	55.988

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; 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 individuato nella tabella allegata, 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 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, 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 e 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) sommaria descrizione del bene immobile 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 19/14**".
- 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 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 ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio, come indicato nella tabella allegata.

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

- 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 indicato nella tabella allegata;
- 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 indicato nella tabella allegata;
- 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 quarantacinque giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà comunicare con PEC (o RACCOMANDATA AR solo nel caso in cui la comunicazione di accettazione precedentemente trasmessa tramite PEC non risulti regolarmente consegnata) 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 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%.

CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale, il censimento e la planimetria depositata in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, 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 ad IVA.

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. Paolo Netti tel. 055/482019 – e-mail nettip@bigsan.it e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.
Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze, lì 15 aprile 2026

Il Curatore
(Dott. Paolo Netti)

