

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZIONE V CIVILE**  
**COLLEGIO FALLIMENTARE**  
**Fallimento R.F. n. 87/2017**  
**Giudice Delegato Dott. Cristian Soscia**  
**Curatore Dott. Roberto Grassi**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno **19 ottobre 2021**, alle ore **11:00**, dinanzi al Notaio Rita Abbate, nel suo ufficio in Reggello, Via Angelico Bigazzi n. 19, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

**DESCRIZIONE DEI BENI:**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 1:**

**COMUNE DI VINCI, LOCALITÀ SOVIGLIANA, VIA PALMIRO TOGLIATTI N. 92:**

- **immobile ad uso industriale** sviluppatosi su più piani, composto da tre corpi di fabbrica collegati tra loro con circostante resede adibito a piazzale, parcheggio interno, spazi di manovra e, in parte a giardino, con accesso carrabile sia da Via Togliatti n. 92 che da Via Sanzio in Località Sovigliana nel Comune di Vinci. Il corpo di fabbrica principale si sviluppa su due piani fuori terra, oltre piano seminterrato, ed è composto al piano terreno rialzato da vari locali ad uso ufficio, reception, sala riunioni, archivio, locali servizi ed accessori; al piano primo, con accesso da vano scala indipendente, è presente un **appartamento ad uso civile abitazione**, composto da un ampio vano con funzione ingresso, salotto-soggiorno, cucina, tre camere da letto, locale guardaroba, due bagni, disimpegni e accessori, tra cui un ampio terrazzo esterno che occupa il lato tergale e laterale dell'edificio oltre ad un terrazzo più piccolo. Al piano seminterrato, con accesso sia dall'esterno del fabbricato che da scala interna dal piano terreno, sono posti i locali accessori a corredo della zona di lavorazione, la parte mensa, i servizi e spogliatoi per il personale; la zona di lavorazione del cartone, posta nella parte centrale del fabbricato, si sviluppa su un unico piano fuori terra, composta da due ampi locali aventi struttura tipica di laboratori industriali comunicanti tra loro. Il corpo di fabbrica prospiciente la Via Sanzio si sviluppa su due piani fuori terra, composta da una porzione adibita a lavorazione, locale deposito, centrale termica, un ripostiglio al piano seminterrato, mentre al piano terreno rialzato sono presenti cinque vani ad uso ufficio, un archivio, un disimpegno e tre servizi igienici.

Presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Vinci il bene risulta identificato al Catasto Fabbricati per quanto concerne la parte industriale; **foglio 53, particella 3351, subalterno 500**, categoria D/1 e rendita € 24.789,93. La sovrastante unità immobiliare ad uso abitazione è rappresentata nello stesso foglio di mappa e particella al subalterno **501**, categoria A/2,

classe 6, vani 6 e rendita € 1.213,87. Fanno parte del lotto anche il resede individuato al subalterno 502 (ente urbano) e due porzioni di terreno non ancora accampionate al Catasto Urbano rappresentate nel foglio 53 particelle 3445 (347 mq) e 3562 (182 mq).

**Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Jacopo Ciatti in data 12 dicembre 2018, 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 evidenzia, come descritto in perizia, che quanto descritto è stato realizzato in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 53/72 del giorno 30 dicembre 1972, relativamente alla costruzione del blocco davanti più una parte del laboratorio;
- Licenza n. 53/74 del giorno 26 febbraio 1974 e Variante alla Licenza n. 53/72;
- Concessione Edilizia n. 138 del giorno 14 dicembre 1977, per ampliamento di fabbricato ad uso industriale e costruzione di due quartieri per civile abitazione, successiva Variante in Corso d'Opera alla C.E. 138/77 del giorno 23 luglio 1981, per ampliamento laboratorio sul retro e costruzione altra palazzina;
- Concessione n. 22/91, per ampliamento su Via R. Sanzio;
- Concessione n. 251/94, per sistemazioni esterne, recinzioni e cordoni su Viale P. Togliatti e Via R. Sanzio;
- Richiesta di Sanatoria Edilizia (condono legge 47/85), pratica n. 5264 del giorno 29 aprile 1986, per opere realizzate in assenza di titolo edilizio e per opere in difformità, pratica edilizia n. 747/86, progressivo n. 0436398111 da valere, altresì, quali estremi della relativa concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 35 comma 12 se ne ricorrono le condizioni; a tale domanda non è stato opposto diniego ed è stato provveduto al pagamento dell'intera oblazione n. 002 in data 29 aprile 1986 di Lire 8.539.000 (ottomilionicinquecentotrentanovemila), pari ad Euro 4.410,03 (quattromilaquattrocentodieci virgola zero tre), presso l'Ufficio Postale di Spicchio; condono non ancora definito e, pertanto, prima del trasferimento dell'immobile, dovrà essere presentata al Comune di Vinci la relativa richiesta di rilascio della Concessione in Sanatoria

**DIRITTO REALE POSTO IN VENDITA:** piena proprietà.

**STATO DI POSSESSO:** libero in quanto parzialmente occupato senza titolo opponibile al fallimento;

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 2:**

**COMUNE DI VINCI, LOCALITÀ SPICCHIO/SOVIGLIANA, VIA LEONARDO DA VINCI:**

- **appezzamento di terreno agricolo** in zona pianeggiante, di forma quadrilatera irregolare, di circa 9.000 mq catastali, posto in Comune di Vinci, Località Spicchio/Sovigliana con fronte su Via Leonardo da Vinci. Dal punto di vista urbanistico, nel PRG vigente, il terreno ricade nella zona denominata "corridoio fiume Arno" dove sono consentiti interventi vincolati al miglioramento della funzionalità del fiume.

Presso l'Agenzia del Territorio di Vinci il bene risulta identificato al Catasto

Terreni nel foglio 51, particelle 261, 262, 265 e 266.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Jacopo Ciatti in data 12 dicembre 2018, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto.

**DIRITTO REALE POSTO IN VENDITA:** piena proprietà.

**STATO DI POSSESSO:** libero

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 3:**

**COMUNE DI VINCI, LOCALITÀ MERCATALE:**

- **appezzamento di terreno pianeggiante di natura edificabile** e forma quadrilatera regolare, di circa 3.000 mq catastali, posto in Comune di Vinci, Località zona industriale Mercatale. Dal punto di vista urbanistico, nel PRG vigente, il terreno ricade nella zona denominata "aree industriali e artigianali" come area di completamento e saturazione con facoltà di edificazione con intervento diretto nei limiti degli indici del Regolamento Urbanistico. Presso l'Agenzia del Territorio di Vinci (FI) il bene risulta identificato al Catasto Terreni nel foglio 45, particelle 205, 221 e 223.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Jacopo Ciatti in data 12 dicembre 2018, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto.

**DIRITTO REALE POSTO IN VENDITA:** piena proprietà.

**STATO DI POSSESSO:** libero

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 4:**

**COMUNE DI SAN MINIATO LOCALITÀ ROFFIA:**

- **appezzamento di terreno agricolo**, in zona pianeggiante di forma irregolare, di circa 38.520 mq catastali, posto in Comune di San Miniato (PI), Località Roffia, con fronte sulla Via Isola e lo stradello passante lungo il lato sud. Dal punto di vista urbanistico, nel PRG vigente, il terreno ricade nella zona denominata "area agricola di pianura" con vocazione agricola. Presso l'Agenzia del Territorio di San Miniato il bene risulta identificato al Catasto Terreni nel foglio 10, particella 102.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geometra Jacopo Ciatti in data 12 dicembre 2018, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto.

**DIRITTO REALE POSTO IN VENDITA:** piena proprietà.

**STATO DI POSSESSO:** libero

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 1:**

Prezzo base	€ 2.873.000,00
Aumento minimo	€ 20.000,00
Deposito cauzionale	€ 287.300,00

Prezzo base per le offerte residuali € 2.154.750,00

**LOTTO N. 2:**

Prezzo base € 22.950,00  
Aumento minimo € 1.000,00  
Deposito cauzionale € 2.295,00  
Prezzo base per le offerte residuali € 17.250,00

**LOTTO N. 3:**

Prezzo base € 178.500,00  
Aumento minimo € 10.000,00  
Deposito cauzionale € 17.850,00  
Prezzo base per le offerte residuali € 133.875,00

**LOTTO N. 4:**

Prezzo base € 98.226,00  
Aumento minimo € 5.000,00  
Deposito cauzionale € 9.823,00  
Prezzo base per le offerte residuali € 73.670,00

**n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nei 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 Avv. Rita Abbate, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://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, in Reggello, Via Angelico Bigazzi n. 19, 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.

## **MODALITÀ' 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 del l'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 n. 87/2017 – Tribunale 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 la conoscenza di quanto riportato nella

perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

## **MODALITÀ' 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 Reggello, Via Angelico Bigazzi n. 19, 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, purché 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<sup>^</sup> comma L.F., e solo previo deposito a mani del Curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di centoventi 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<sup>°</sup> 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%.

#### **CONFORMITÀ' CATASTALE - APE - CDU**

In caso di aggiudicazione, gli immobili dovranno, se del caso, 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 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 dei lotti n. 2 e n. 4 (terreni agricoli) sarà soggetta ad imposta di registro mentre quella relativa ai lotti n. 1 (capannone industriale) e 3 (terreno edificabile) saranno soggetta ad IVA per opzione con aliquota vigente al momento del trasferimento e applicazione del procedimento di inversione contabile ove applicabile.

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.

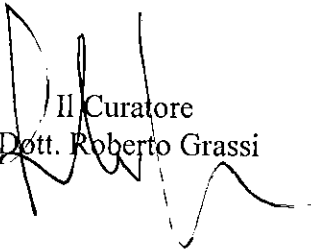
\*\*\*

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore Dott. Roberto Grassi tel. 055/0750642 - e-mail robertograssi@commercialisti.fi.it e, previo appuntamento, è possibile la

consultazione della relativa documentazione. Per prenotare una visita andare sul sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it) e compilare l'apposito modulo PRENOTA VISITA IMMOBILIARE

Firenze, 7 luglio 2021

\*\*\*



Il Curatore  
Dott. Roberto Grassi