

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno 12/05/2026 ORE 12:45, presso il Tribunale di Firenze, nell'ufficio della Dott.ssa Rosa Selvarolo, avrà luogo la **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili ricompresi tra le attività del fallimento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, non soggetti alle norme concernenti la garanzia per vizi anche occulti e mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche in riferimento alla Legge 28/2/1985 n° 47 ed al D.Lgs. n° 626/94, nonché al D.P.R. 380/2001 – l'APE dovrà essere richiesta a cura e spese dell'aggiudicatario dopo l'emissione del decreto di trasferimento nei tempi previsti dalla legge – la vendita sarà effettuata a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni e servitù attive e passive, il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal Geom. Simone Lucarini.

Lotto Unico

Piena proprietà di un complesso immobiliare costituito da fabbricati e lotti di terreni edificabili sito nel comune di Scandicci, frazione San Vincenzo a Torri, costituenti il piano di recupero relativo all'area di riqualificazione RQ12b "Ex Centro Zootecnico Le Palle", adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 115 del 27 novembre 2008 e definitivamente approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 51 del 7 Aprile 2009, che ha peraltro determinato le opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro del piano di recupero ed allo stesso connesse funzionalmente, fra cui la realizzazione della viabilità interna alla lottizzazione e la realizzazione di una modifica di tracciato, nel tratto della Strada Provinciale "Val di Pesa" fronte stante l'area d'intervento nonché le opere a servizio e di arredo urbano relative alle precedenti opere.

I fabbricati e i terreni ricompresi nell'area edificabile sono individuati al N.C.E.U del comune di Scandicci alla via Empolese snc nel foglio n. 63 alle seguenti particelle:

p.lla 212 categoria area urbana, consistenza 540 mq piano T;

p.lla 205 categoria area urbana, consistenza 176 mq piano T;

p.lla 206 categoria area urbana, consistenza 702 mq piano T;

p.lla 208 categoria area urbana, consistenza 3.587 mq piano T;

p.lla 209 categoria area urbana, consistenza 11 mq piano T;

p.lla 210 categoria area urbana, consistenza 62 mq piano T;

p.lla 189 categoria area urbana, consistenza 1.622 mq piano T;

p.lla 181 categoria area urbana, consistenza 224 mq piano T;

p.lla 162 sub. 500 categoria area urbana, consistenza 10.832 mq piano T;

p.lla 162 sub 501 categoria D1 rendita catastale euro 200 piano T;

p.lla 142 categoria area urbana, consistenza 2.295 mq piano T;

p.lla 159, sub. 2 categoria C/2, classe 3, consistenza 79 mq, superficie catastale 101 mq, rendita euro 102,00

piano T;

p.lla 159, sub. 3 categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale 220 mq, rendita euro 455,52

piano T-1;

p.lla 159, sub. 4 categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 122 mq, rendita euro 253,06

piano T-1;

p.lla 159, sub. 5 categoria C/2, classe 3, consistenza 6 mq, superficie catastale 10 mq, rendita euro 7,75

piano T;

p.lla 187, categoria area urbana, consistenza 512 mq piano T;

p.lla 275 categoria D1 rendita catastale euro 46,60 piano T;

I terreni sono individuati al N.C.T del comune di Scandicci nel foglio n. 63 alle seguenti particelle:

p.lla 154, qualità seminativo, Classe 4, superficie 22 are 42 ca, reddito domenicale euro 5,21 reddito agrario

euro 3,47;

p.lla 240, qualità seminativo, Classe 3, superficie 3 are 18 ca, reddito domenicale euro 1,15 reddito agrario

euro 0,66;

p.lla 242, qualità seminativo irrig, Classe 3, superficie 22 are 45 ca, reddito domenicale euro 12,75 reddito agrario euro 11,59;

p.lla 246, qualità seminativo, Classe 3, superficie 2 are 34 ca, reddito domenicale euro 0,85 reddito agrario euro 0,48;

p.lla 259, qualità seminativo irrig, Classe 3, superficie 96 ca, reddito domenicale euro 0,55 reddito agrario euro 0,50;

p.lla 261, qualità seminativo, Classe 5, superficie 9 are 38 ca, reddito domenicale euro 1,21 reddito agrario euro 0,87;

p.lla 265, qualità seminativo irrig, Classe 3, superficie 12 ca, reddito domenicale euro 0,07 reddito agrario euro 0,06;

p.lla 267, qualità seminativo, Classe 3, superficie 89 ca, reddito domenicale euro 0,32 reddito agrario euro 0,18;

p.lla 269, qualità seminativo irrig, Classe 3, superficie 4 are 98 ca, reddito domenicale euro 2,83 reddito agrario euro 2,57;

p.lla 271, qualità seminativo, Classe 5, superficie 1 are 59 ca, reddito domenicale euro 0,21 reddito agrario euro 0,15;

p.lla 273, qualità seminativo, Classe 3, superficie 45 ca, reddito domenicale euro 0,16 reddito agrario euro 0,09;

p.lla 274, qualità seminativo, Classe 3, superficie 2 are 14 ca, reddito domenicale euro 0,77 reddito agrario euro 0,44;

p.lla 277, qualità seminativo irrig, Classe 3, superficie 03 ca, reddito domenicale euro 0,02 reddito agrario euro 0,02;

p.lla 278, qualità seminativo irrig, Classe 3, superficie 08 ca, reddito domenicale euro 0,05 reddito agrario euro 0,04;

p.lla 280, qualità seminativo irrig, Classe 5, superficie 20 ca, reddito dominicale euro 0,03 reddito agrario euro 0,02;

p.lla 281, qualità seminativo irrig, Classe 5, superficie 63 ca, reddito dominicale euro 0,08 reddito agrario euro 0,06;

p.lla 283, qualità seminativo, Classe 3, superficie 23 ca, reddito dominicale euro 0,08 reddito agrario euro 0,05;

p.lla 284, qualità seminativo, Classe 3, superficie 95 ca, reddito dominicale euro 0,34 reddito agrario euro 0,20;

p.lla 276, qualità seminativo irrig, Classe 3, superficie 9 ca, reddito dominicale euro 0,05 reddito agrario euro 0,05;

p.lla 279, qualità seminativo, Classe 5, superficie 60 ca, reddito dominicale euro 0,08 reddito agrario euro 0,06;

p.lla 282, qualità seminativo, Classe 5, superficie 24 ca, reddito dominicale euro 0,09 reddito agrario euro 0,05;

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo Base €. 1.750.000

Offerta minima €. 1.750.000

Aumento minimo €. 50.000 in caso di apertura dell'incanto

Deposito cauzionale non inferiore al 10% del prezzo offerto

(Vendita soggetta ad IVA per opzione – oltre alle eventuali spese condominiali maturate fino alla data della vendita);

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Coloro che intendono partecipare alla gara devono depositare domanda accompagnata da marca da bollo da €. 16,00 e dal deposito delle somme sopra determinate per cauzione, con assegni circolari non trasferibili intestati al "Fallimento R.F n. 147/2020 Tribunale di Firenze", presso la Cancelleria Fallimentare

del Tribunale Civile e Penale di Firenze, in Viale Guidoni n. 61, **non oltre le ore 12,00 del giorno precedente l'udienza di vendita, in busta chiusa a mani del Cancelliere dell'Ufficio Fallimenti**. L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, oltre alle spese ed imposte di vendita, entro 60 giorni dalla provvisoria aggiudicazione con le stesse modalità.

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 la cancellaria dell'ufficio fallimenti, 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; diversamente l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- 4) indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta, ricavabile dalla perizia;
- 5) l'indicazione del prezzo offerto;
- 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 da una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica o da 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.

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 AGGIUDICAZIONE

- 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 **di euro 50.000,00**;

- 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 non sarà immediatamente accolta e resterà comunque ferma, per l'offerente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., fino al 120° giorno successivo alla sua presentazione; entro tale termine la procedura potrà comunicare all'offerente, con raccomandata a.r. (o PEC), l'eventuale accettazione della predetta offerta, fatto salvo il caso in cui il Giudice Delegato ritenga di indire una nuova vendita.
- Si potrà procedere all'accoglimento dell'offerta presentata dall'unico offerente o dal maggior offerente anche se non comparso

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del lotto sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 co. 3° L.F., e solo previo deposito a mani del Cancelliere del saldo prezzo oltre alle spese ed imposte di vendita, con assegni circolari non trasferibili intestati al "Fallimento RF n. 147/2020 Tribunale di Firenze" il tutto entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione. A norma dell'art. 107 co. 4 L.F. il curatore potrà sospendere la vendita, ove pervenga, entro 10 giorni dalla data di aggiudicazione, offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione; in tal caso si procederà a nuova gara.

Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese relative all'espletamento delle formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

* *

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del curatore, Rag. Nicola Giorgetti, in Firenze, via Capo di Mondo n. 56/4 (tel. 0552478252 – e-mail nicolagiorgetti@commercialisti.fi.it) e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Firenze, 19/03/2026

Il Funzionario Giudiziario

Dott.ssa Carmela Viola