Tribunale di Firenze
Sezione Fallimentare
Fallimento RF 263/16
Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli
Curatore Fallimentare: Dott.ssa Cristina Di Girolamo
Avviso di vendita immobiliare

Il giorno **19 giugno 2025 alle ore 10.00** davanti al Dott. Vincenzo Vettori, Notaio in Montelupo Fiorentino, presso il suo studio in Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127 avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, dei beni in calce descritti, in un unico lotto, alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nelle perizie agli atti della procedura e nei relativi allegati, che fanno fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, il tutto per quanto in esse riportato e limitatamente alla portata delle indagini in esse espletate, in ogni caso senza garanzia alcuna per quanto in esse indicato; si precisa, tuttavia, che, rispetto alla data di redazione delle perizie, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni che interessano lo stato urbanistico in esse descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

DESCRIZIONE DEI BENI

Appezzamenti di terreno, in parte edificabili, posti in Comune di Reggello, località Sant'Ellero, tra la strada Regionale 69 e il Fiume Arno, della superficie complessiva catastale di mq. 30.130 (trentamilacentotrenta).

Dalle originarie perizie agli atti della procedura risultava autorizzato dal Comune di Reggello, con delibera n. 126 del 28 novembre 2008, un progetto di lottizzazione, con prevalente destinazione industriale. Risultavano altresì realizzate le opere di urbanizzazione di cui all'atto di convenzione originaria stipulata con il Comune competente (realizzazione di viabilità carrabile, parcheggio pubblico, verde attrezzato, illuminazione pubblica, cabina elettrica MT-BTa servizi degli edifici previsti nel progetto di lottizzazione) mentre la costruzione degli edifici non è mai stata iniziata.

Dalla perizia aggiornata del 20 ottobre 2023, risulta che nel lotto in vendita sono comprese aree di Riqualificazione Urbanistica RQ16, disciplinate dal Piano Operativo del Comune di Reggello approvato con delibera di C.C. del 28 marzo 2018 n. 25, pubblicato in data 27 giugno 2018 sul BURT n. 26 il quale prevede una superficie territoriale complessiva di mq. 14.373 (quattordicimilatrecentosettantatré) e una superficie edificabile (a destinazione produttiva-artigianale) massima di mq. 2.000 (duemila), comprensiva delle superfici edificabili già esistenti; pertanto, considerato che in detta superficie territoriale è compresa la proprietà di terzi (part. 247), sulla quale è già presente un fabbricato della superficie di circa mq. 1550 (millecinquecentocinquanta), la superficie massima edificabile sulle particelle di terreno in vendita risulta pari a circa mq. 450 (quattrocentocinquanta) e ricade nelle particelle 605 e 590. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art 119 della L.R.T. 65/2014.

Il lotto comprende, oltre a dette aree, la strada che costituisce la viabilità carrabile, il parcheggio pubblico esistente, zone a verde pubblico e per impianti sportivi, aree agricole interne al sistema insediativo, parco fluviale.

Il tutto come previsto nella perizia dell'Ing. Luzzi del 20 ottobre 2023, alla quale si rinvia.

I terreni risultano identificati al Catasto Terreni del Comune di Reggello nel **foglio di mappa 12** come segue:

- **particella 489**, BOSCO MISTO, classe 1, mq. 1300, r.d. Euro 1,07, r.a. Euro 0,40;
- **particella 590**, SEMIN ARBOR, classe 3, mq. 321, r.d. Euro 1,24, r.a.Euro 0,91;
- **particella 592**, SEMIN ARBOR, classe 3, mq. 3, r.d. Euro 0,01, r.a. Euro 0,01;
- **particella 595**, SEMIN ARBOR, classe 3, mq. 778, r.d. Euro 3,01, r.a. Euro 2,21;
- **particella 605**, SEMIN ARBOR, classe 3, mq. 14.214, r.d. Euro 55,06, r.a. Euro 40,38;
- **particella 607**, AREA URBANA, mq. 2127;
- **particella 611**, PARCO PUBB, mq. 1323;
- **particella 619**, SEMIN ARBOR, classe 3, mq. 3446, r.d. Euro 13,35, r.a. Euro 9,79;
- **particella 622**, BOSCO MISTO, classe 1, mq. 3947, r.d. Euro 3,26, r.a. Euro 1,22;
- **particella 626**, SEMIN ARBOR, classe 3, mq. 885, r.d. Euro 3,43, r.a. Euro 2,51;
- **particella 627**, SEMIN ARBOR, classe 3, mq. 1026, r.d. Euro 3,97, r.a. Euro 2,91;
- **particella 628**, PARCO PUBB, mq. 220;
- **particella 629**, PARCO PUBB, mq. 540.

Prezzo base d'asta **Euro** **432.416,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Base d'asta per le offerte residuali	Euro	389.175,00
Aumento minimo, in caso di gara	Euro	10.000,00
Deposito cauzionale	Euro	43.241,60

N.B. il deposito della cauzione rimane invariato anche in caso di offerta pari o superiore alla base d'asta per le offerte residuali

I beni immobili di cui ai due lotti risultano meglio descritti nelle perizie estimative dell'Ing. Sergio Luzzi di Firenze del 15 luglio 2016, del 28 ottobre 2020 e del 20 ottobre 2023, agli atti della procedura, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto sulla base della quale sono posti in vendita.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, eventualmente anche risultanti dal terreno su cui sono stati realizzati i fabbricati medesimi, per la cui individuazione si rinvia alla documentazione ipotecaria in possesso del Notaio banditore, con tutte le limitazioni e gli oneri previsti nella documentazione agli atti della procedura.

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., anche con riferimento alla Legge n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsiasi 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 P.A. e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

È esclusa la garanzia per vizi palesi e occulti nonché la garanzia di cui all'art. 1669 c.c., quest'ultima se ancora attivabile al momento del trasferimento della proprietà. Tali esclusioni saranno oggetto di apposita clausola contrattuale da inserirsi nell'atto traslativo successivo all'aggiudicazione.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, si fa espresso rinvia alle perizie in atti, dell'Ing. Luzzi, alle quali si rinvia per una precisa disamina della situazione urbanistica e catastale.

In particolare, si fa espresso rinvio al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Reggello in data 29 ottobre 2020, nonché alle convenzione di lottizzazione del 29 gennaio 1999 e successivo atto integrativo del 22 gennaio 2009, richiamati dalla nota tecnica integrativa dell'Ing. Luzzi del 28 ottobre 2020 e alla scheda RQ16 del Piano Operativo del Comune di Reggello.

Il CDU sarà aggiornato in occasione del trasferimento dei beni.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nelle perizie, nei documenti ad esse allegati, nei documenti messi a disposizione dal Notaio banditore nonché nel presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

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

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio incaricato Dott. Vincenzo Vettori Notaio in Montelupo Fiorentino, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Per partecipare alla gara, l'offerente, o un suo delegato, dovrà registrarsi sul sistema telematico, entro le ore 12 (dodici) del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio, principale o secondario, del Notaio Banditore o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito www.notariato.it, previo appuntamento telefonico, presentando un documento valido di identità e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito della cauzione, in una somma pari, o comunque non inferiore, al 10% del prezzo base d'asta, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 263/16 Tribunale di Firenze".

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 utilizzare un modulo da riti-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rare presso il Notaio banditore o uno dei Notai Periferici; il modulo, debitamente compilato, dovrà essere inserito in una busta bianca, da consegnare presso lo studio del Notaio Incaricato o (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte) di uno dei Notai Periferici abilitati.
Nessuna indicazione deve essere apposta sulla busta.
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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare);
2) ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell'offerente-persona giuridica (con indicazione delle modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta);
3) è ammessa l'offerta per persona da nominare ai sensi e per gli effetti dell'art. 579 c.p.c.; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario depositare presso il Notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, procura notarile di data anteriore a quella fissata per la vendita, 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;
5) indicazione del prezzo offerto a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
6) gli estremi del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.
L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:
- della cauzione in misura pari, o comunque non inferiore, al 10% del prezzo base d'asta, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 263/16 Tribunale di Firenze;
- di una copia sottoscritta del documento di identità dell'offerente-persona fisica;
- di una copia sottoscritta 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.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del Notaio Vincenzo Vettori di Montelupo Fiorentino, presso il suo studio in Montelupo Fiorentino, Via Caverni n. 127 nel giorno e nell'ora sopra indicati.
A) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA PRINCIPALE
In caso di unica offerta, pari almeno alla base d'asta (principale), si procederà all'aggiudicazione.
In presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta (principale) si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato per ciascun lotto.
Nell'ipotesi in cui 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, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima nel rispetto del limite minimo dell'offerta.
B) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI
Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta principale, saranno esaminante dal Notaio Banditore le offerte residuali pervenute, purchè siano almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali.
In caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta (per le offerte residuali), si procederà all'aggiudicazione.
In presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta (per le offerte residuali), si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato per ciascun lotto.
Nell'ipotesi in cui 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, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima nel rispetto del limite minimo dell'offerta.
Ove a seguito della gara tra gli offerenti si determini una aggiudicazione per un importo al-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

meno pari alla base d'asta (principale), tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta (principale).
Nell'ipotesi invece in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta (principale) ma comunque superiore alla base d'asta per le offerte residuali, tale aggiudicazione non sarà definitiva, in quanto l'offerta resterà ferma per l'offerente per il termine di 30 giorni decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria, termine entro il quale la Procedura dovrà comunicare con lettera raccomandata a.r. o PEC se intende o meno accettare l'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 rinunzia a qualunque pretesa in merito.

TRASFERIMENTO DEL BENE - IMMISSIONE IN POSSESSO

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107, III comma L.F. e solo previo deposito al Curatore Fallimentare del saldo prezzo entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.
Detto saldo prezzo dovrà essere versato mediante assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestato/i a "Fallimento n. 263/16 Tribunale di Firenze".
La redazione dell'atto di compravendita, necessario al perfezionamento del trasferimento dei beni in oggetto, sarà affidata al Notaio Banditore Dott. Vincenzo Vettori con onorari, imposte e spese relative al trasferimento a carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.
Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese relative alla procedura d'asta e quelle di utilizzo della piattaforma RAN disposte dal Consiglio Nazionale del Notariato, queste ultime pari ad Euro 150,00 +IVA per aggiudicazione fino ad Euro 100.000,00, Euro 250,00 + IVA per aggiudicazione fino ad Euro 200.000,00, ed Euro 350,00 + IVA per aggiudicazione oltre Euro 200.000,00.
Ai sensi dell'art. 107, IV comma L.F., il Curatore Fallimentare può sospendere la vendita ove, nelle more della stessa e fino al momento del rogito notarile di trasferimento, pervenga, nelle forme sopra indicate, offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa (con contestuale deposito della cauzione del 10%), migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione; in tal caso si procederà a nuova gara, secondo le indicazioni del G.D.; ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla nuova gara, il lotto verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10% (dieci per cento).
Il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque di impedire il perfezionamento della vendita ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 108, 1° comma, Legge Fallimentare.In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 o 108 L.F., all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

REGIME FISCALE

Il trasferimento sarà soggetto ad imposte di legge.
L'eventuale applicazione di aliquote ridotte per agevolazioni è subordinata alla sussistenza dei requisiti ed al rilascio delle autocertificazioni previste dalla legge, da accertarsi al momento del trasferimento.
Gli oneri fiscali e le altre spese relative all'asta ed al trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, come sopra detto.
Sono a carico della procedura concorsuale 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 momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI, INFORMAZIONI E VISITE

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Notaio Banditore all'indirizzo e-mail studio@notaiovettori.com o al n. 0571/91.34.35.
Previo appuntamento da fissarsi con il Curatore Fallimentare al n. 055/48.75.32 ovvero inviando una e-mail all'indirizzo studio@cdigirolamo.it è possibile la visita dei beni posti in vendita.
Firenze,

Il Curatore Fallimentare Dott.ssa Cristina Di Girolamo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009