

**Tribunale di Firenze**  
**Sezione Fallimentare**  
**Liquidazione Giudiziale RF n. 123/2024**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo**  
**Curatore: Dott. Duccio Cucchi**

**Avviso di vendita immobiliare**

Il giorno **19 Settembre 2025 alle ore 9.30** davanti al Dott. Riccardo Cambi, Notaio in Bagno a Ripoli, presso il suo studio in Bagno a Ripoli, Via Alessandro Sinigaglia n. 2, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara, in un unico lotto, dei beni in calce descritti alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nella perizia estimativa in atti della procedura, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in essa riportato; si precisa, tuttavia, che, rispetto alle date di redazione della perizia, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico, manutentivo e conservativo dei beni in esse descritto, per cui fa carico all'aggiudicatario l'onere di verificare tali circostanze, senza che possa farsi luogo ad alcuna rivalsa nei confronti della procedura.

**LOTTO UNICO**

Complesso immobiliare ad uso deposito commerciale di carburanti posto in Comune di Santa Croce sull'Arno, Via Provinciale Francesca Sud n. 132, composto da ampio piazzale recintato della superficie di mq. 1.200, dotato di due cancelli carrabili automatizzati ed uno pedonale, sul quale insistono un'unità immobiliare ad uso ufficio facente parte di più ampio fabbricato elevato su un solo piano fuori terra, un fabbricato ad uso spogliatoio, un fabbricato ad uso deposito, una tettoia, un manufatto dove alloggiavano le pompe e le bocche di carico dei carburanti, con sovrastante pensilina, ed infine alcuni locali tecnici.

Nel piazzale risultano altresì interrati 10 (dieci) serbatoi per il contenimento dei carburanti e dell'acqua a servizio dell'impianto antincendio.

Quanto sopra descritto è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel **foglio di mappa 17, particella 175 subalterno 8**, Via Provinciale Francesca Sud, piano T, categoria D/8, rendita catastale Euro 2.068,00.

<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>Euro 247.000,00</b>
<b>Aumento minimo in caso di gara</b>	<b>Euro 10.000,00</b>

**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 esistenti, patti e condizioni previsti e/o richiamati nell'atto di provenienza, con tutti i vincoli, oneri ed obblighi derivanti da convenzioni eventualmente sottoscritte con il Comune competente.

E' compresa nella vendita la proprietà pro quota su tutte le parti a comune del complesso immobiliare, tra cui locale tecnico, rappresentato dalla particella 175 sub 9, bcnc comune ai subb 8, 10 e 11.

Risulta servitù di passaggio pedonale e carrabile sul resede di pertinenza dell'edificio rappresentato dalla particella 175 sub 10, costituita per destinazione del padre di famiglia con l'atto di provenienza, a rogito del Notaio Nicola Ottavi di Pistoia del 20 febbraio 2017 rep. 8.820, racc. 4.445.

Per l'esatta individuazione dei beni si fa espresso rinvio alla perizia tecnico-estimativa del Geom. Gianluca Catarzi del 23 febbraio 2025.

Si precisa che i beni in vendita sono liberi da persone; l'eventuale presenza di materiale e cose presenti nei beni dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario/acquirente.

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 ed 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.

Nessuna garanzia viene altresì prestata sulla tenuta dei serbatoi interrati e delle tubazioni nonché in ordine alla funzionalità degli impianti.

Sotto il profilo urbanistico, si rinvia alla perizia agli atti; le irregolarità segnalate in perizia dovranno essere risolte a cura e spese dell'aggiudicatario/acquirente senza che questo possa sollevare eccezione alcuna nei confronti della Procedura Concorsuale che, con apposita clausola in atto di trasferimento, sarà espressamente esonerata da ogni responsabilità al riguardo.

Sarà inoltre onere dell'aggiudicatario provvedere, a sue spese, alla regolarizzazione dell'intestazione catastale e all'aggiornamento della planimetria catastale, ove non corrispondente allo stato dei luoghi, nonché a dotarsi dell'attestato di prestazione energetica, ove necessario.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nei documenti ad essa allegati, 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. Riccardo Cambi di Bagno a Ripoli, mediante la Rete Aste Notarili - RAN, servizio telematico predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)).

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO**

Per partecipare alla gara, l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, 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 Incaricato o presso uno dei Notai Periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), previo appuntamento telefonico, al fine di registrarsi al sistema, 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, nella misura del 10% del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Giudiziale n. 123/2024 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 ritirare presso il Notaio banditore o uno dei Notai Periferici; il modulo, debitamente compilato,

dovrà essere inserito in una busta bianca, da consegnare al Notaio Incaricato o (con almeno due giorni lavorativi, sabato escluso, di anticipo rispetto al termine previsto per il deposito delle offerte) ad uno dei Notai Periferici di cui sopra.

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 secondo la disciplina di cui all'art. 579 u.c. C.C.; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario, come disposto dall'art. 583 c.p.c., 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;
- 6) il termine di pagamento del saldo prezzo, del fondo spese per imposte, onorari ed accessori che non potrà, comunque, essere superiore a quello di sessanta giorni (60 giorni) dalla data di aggiudicazione;
- 7) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e di ogni altro documento utile alla valutazione dell'offerta nonché di accettare le condizioni indicate nel presente avviso di vendita;
- 8) eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste.

9) marca da bollo da Euro 16,00.

Unitamente all'offerta dovrà essere depositata la somma per cauzione, che dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Giudiziale n. 123/2024 Tribunale di Firenze".

#### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE**

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverrà a cura del Notaio Riccardo Cambi presso il suo studio in Bagno a Ripoli, Via Alessandro Sinigaglia n. 2 nel giorno e alle ore sopra indicati.

È possibile la presentazione di offerte pari al prezzo base d'asta ed anche in misura inferiore al prezzo base, purché nei limiti di quanto previsto dall'art. 216 comma 7 del Codice della Crisi dell'Impresa e dell'Insolvenza.

Se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, pari (o superiore) alla base d'asta, sia o meno presente l'unico offerente, il lotto sarà aggiudicato definitivamente al medesimo.

Se, invece, risultino essere state presentate più offerte valide (pari, superiori o anche inferiori alla base d'asta ma non oltre l'offerta minima di cui all'art. 216 comma 7 CCII) il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti alla gara sulla base dell'offerta più alta: se vi è adesione, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato.

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 un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva.

Nell'ipotesi invece in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta, ma comunque superiore all'offerta minima sopra indicata, 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 stessa; 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 blackout informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia 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 o in contestualità del pagamento del saldo prezzo, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Liquidazione Giudiziale n. 123/2024 Tribunale di Firenze" o a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura con le coordinate bancarie che saranno fornite dal Curatore, il tutto entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.

La redazione dell'atto necessario al perfezionamento della vendita dei beni sarà affidata al Notaio Incaricato Dott. Riccardo Cambi di Bagno a Ripoli; sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e i compensi, oltre IVA, relativi alla vendita all'asta, all'accesso alla piattaforma RAN ed al trasferimento del bene, da corrispondersi contestualmente al rogito di vendita.

#### **REGIME FISCALE, SPESE e ONERI**

Il trasferimento sarà soggetto ad IVA per opzione della parte cedente, con applicazione ricorrendone i requisiti, del regime del reverse charge, nonché ad imposta ipotecaria del 3% e catastale dell'1% oltre ad imposta fissa di registro.

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 di vendita sono a carico dell'aggiudicatario. Sono a carico della procedura di Liquidazione Giudiziale 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 momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Curatore, Dott. Duccio Cucchi tel. 055/56.13.25, mail: [ducciocucchi@libero.it](mailto:ducciocucchi@libero.it), sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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

Firenze, il 26 Maggio 2025

Il Curatore  
Dott. Duccio Cucchi

