

TRIBUNALE DI PISTOIA

AVVISO DI VENDITA

FALLIMENTO N. R.F. 79/2018 "Vivai Sandro Bruschi"

GIUDICE DELEGATO Dott. Sergio Garofalo

I sottoscritti:

- **Dott. Nino Maffia**, con studio professionale in Massa e Cozzile (PT), Largo La Pira n.10,

- **Dott.ssa Olimpia Banci**, con studio professionale in Pistoia, Viale A. Frosini n.13,

Curatori del fallimento in epigrafe

conformemente al programma di liquidazione approvato in data 22/09/2022 e s.m.i.

DISPONGONO

la vendita competitiva senza incanto - con presentazione delle offerte in busta chiusa presso lo studio del curatore Dott.ssa Olimpia Banci - dell'azienda, composta di due rami corrispondenti al comparto pistoiese e a quello sito in Migliarino (PI), avente per oggetto l'esercizio di attività vivaistica "Vivai Sandro Bruschi", corrente nei Comuni di Pistoia, San Giuliano Terme, Serravalle e Quarrata, con relative dotazioni patrimoniali (avviamento commerciale, beni mobili strumentali all'esercizio

dell'attività), i cui beni sono meglio descritti nelle perizie di stima redatte dai consulenti tecnici Geom. Simone Scartabelli, incaricato della valutazione dei beni immobili, e Ing. Roberto Bianucci, incaricato della stima dei beni mobili strumentali - quali macchinari, attrezzature, arredi e automezzi - (ma va considerato che detti macchinari, arredi, strumenti e automezzi hanno subito deterioramento in virtù di 7 anni di uso da parte dell'ex affittuario) entrambe depositate presso il Tribunale di Pistoia - Cancelleria Fallimentare e comunque disponibili sul sito www.astegiudiziarie.it e su richiesta da effettuarsi ai curatori dott. Nino Maffia (maffia@studiomaffia.it, tel. 0572/77291) e dott.ssa Olimpia Banci (banci@sinergoprofessionisti.it, tel. 0573/380974) ai rispettivi recapiti.

Sono esclusi dalla cessione e resteranno di esclusiva spettanza della procedura, tutti i crediti e debiti relativi alla gestione dell'azienda, con conseguente disapplicazione dell'art. 2560 C.C.

Si comunica e si invita a prendere nota di quanto appresso:
- Si precisa che entrambi i rami d'azienda sono liberi da vincoli di ogni genere, non essendo più occupati dalla

società che li deteneva in affitto;

- Quanto ai beni di cui all'art. 2 lett. F)

"Attrezzature" (di cui all'allegato E) e lett. G)

"beni mobili registrati/attrezzature con numero di telaio" (di cui allegato F) il cui elenco è stato

aggiornato dall'Ing. Bianucci e contenuto nella perizia del luglio 2019, sono stati restituiti, come

sopra illustrato, e sono attualmente oggetto di esame

da parte dell'Ing. Roberto Bianucci per verificare se l'eventuale deterioramento è dovuto al normale uso e

vetustà o meno. Le citate perizie saranno pubblicate,

unitamente al bando, sul sito internet

www.astegiudiziarie.it .

- Che comunque la cessione avviene ed avverrà nello stato di fatto e diritto in cui si trovano.

LOTTO UNICO

In esso sono compresi:

Ramo di azienda comparto Pistoiese

- "Via PIEVE A CELLE (PT)", agriturismo, fabbricati e terreni adibiti a vivai, oltre che a beni mobili e impianti di irrigazione/fertirrigazione, presso la località ORSO;
- "Via NUOVA DI CASTELLARE (PT)" fabbricati, uffici

amministrativi e terreni adibiti a vivai, oltre che a beni mobili e impianti di irrigazione/fertirrigazione, località Badia;

- "Via CROCE DI BADIA (PT)" fabbricati e terreni adibiti a vivai, oltre che a beni mobili e impianti di irrigazione/fertirrigazione, oltre a un locale adibito ad officina;

- "Via CAPANNE VECCHIE (PT)" rimessa e terreni adibiti a vivai, oltre che a beni mobili, serre e impianti di irrigazione/fertirrigazione. Località Ponte alla Pergola;

- "Via PONTE STELLA (SERRAVALLE)" terreni adibiti a vivai, oltre che a beni mobili, serre e impianti di irrigazione/fertirrigazione, località Masiano;

- "Via CORTICELLA (QUARRATA)" terreni adibiti a vivai, oltre che a beni mobili, serre e impianti di irrigazione/fertirrigazione, località Valenzatico;

- "Via S. ALESSIO (PT)" terreni adibiti a vivai, oltre che beni mobili di vario tipo;

- "Via di Badia n.12", beni mobili di vario tipo;

Ramo di azienda comparto di Migliarino Pisano

- "Vivai" - Terreni e fabbricati dislocati in Via Vecchia Pietrasantina e Via delle Catene nel comune di San Giuliano

Terme (PI) località Migliarino;

- "Lato Mare" i beni mobili impianti di irrigazione/fertirrigazione presenti nel vivaio in Via Vecchia Pietrasantina;

- "Lato Monte" i beni mobili e impianti di irrigazione/fertirrigazione presenti nel vivaio in Via delle Catene.

Il prezzo base fissato è pari a € 5.800.000,00

(cinquemilionioctocentomila/00),

cauzione €. 580.000,00 (cinquecentoottantamila/00),

rilancio minimo €. 150.000,00 (centocinquantamila/00)

* * * * *

L'alienazione dei rami d'azienda in lotto unico avverrà secondo le modalità di seguito indicate:

1) Potrà presentare l'offerta, nelle forme successivamente indicate, qualunque soggetto, persona fisica, società od ente, ad esclusione dei soggetti cui è fatto divieto dalla legge. L'offerente potrà farsi rappresentare da un soggetto munito di procura speciale.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il

soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che NON potrà essere inferiore rispetto al prezzo base;
- la precisazione che il versamento del saldo prezzo avverrà contestualmente al rogito notarile che dovrà avvenire entro 180 giorni dall'aggiudicazione;

- l'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione o, in alternativa, gli estremi dell'assegno circolare di importo pari alla cauzione;

- il recapito email e di telefonia mobile ove ricevere eventuali comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento a favore della procedura dell'importo della cauzione (segnatamente, assegno circolare non trasferibile intestato al fallimento o copia della distinta di bonifico da cui il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione ma prima dell'emissione del decreto di trasferimento);

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

2- Il saldo prezzo a cui verrà definitivamente aggiudicata l'azienda dovrà essere corrisposto alla procedura contestualmente al rogito notarile.

3- Il trasferimento della proprietà dell'azienda, al soggetto che risulterà aggiudicatario al termine della procedura competitiva avverrà alla data del rogito, che potrà tenersi nei modi e nei tempi di seguito indicati.

4) La forma di pagamento del lotto unico è la seguente:

- cauzione da versare al momento della presentazione dell'offerta di acquisto per importo pari al 10% del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad € 580.000,00, mediante bonifico bancario con causale "Fall.to R.F. 79/2018 lotto unico versamento cauzione" sul c/c n. 212252 intestato a "Fall.to R.F. 79/2018 Tribunale di Pistoia" presso Banca Centro Toscana - Umbria - Credito Coop. S.C. (IBAN IT55B0707570430000000212252) e dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza per l'esame

delle offerte o assegno circolare intestato a "Fall.to R.F. 79/2018 Tribunale di Pistoia" da allegare all'offerta di acquisto;

- il saldo del prezzo da versare entro il termine di quattro mesi dall'aggiudicazione mediante assegno circolare non trasferibile anch'esso intestato a "Fall.to R.F. 79/2018 Tribunale di Pistoia", contestualmente al rogito notarile o a mezzo bonifico bancario alla procedura.

Al momento del rogito, l'aggiudicatario dovrà provvedere, al versamento delle imposte calcolate sul prezzo di aggiudicazione, nonché al versamento del saldo delle spese ed imposte per gli adempimenti burocratici legati al trasferimento dei beni stessi e, in particolare, alle spese per la stipula dell'atto notarile di trasferimento, che sarà effettuato da Notaio che verrà indicato dall'acquirente; per le vulture e per gli adempimenti presso il Registro delle Imprese; per il pagamento dell'onorario del Notaio. Ogni pagamento dovrà avvenire mediante assegno circolare o a mezzo bonifico bancario, secondo le modalità richieste dal Notaio rogante.

Mentre le spese di cancellazione dei pregiudizievoli (ipoteche, etc. etc.) saranno a carico della procedura.

5) La vendita è disposta con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni.

I beni costituenti l'azienda sono sottoposti a vendita coattiva nella consistenza indicata nelle suddette perizie depositate nel fascicolo del Fallimento presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Pistoia, come sopra precisato. Si segnala che la perizia relativa ai beni mobili è in corso di revisione e aggiornamento a cura dell'ing. Roberto Bianucci, come sopra rappresentato.

6) La vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto in sede di valutazione dei beni.

7) I beni vengono venduti liberi da gravami di ogni genere, pignoramenti e sequestri che, ove esistenti, saranno

cancellati a cura e spese della procedura, con decreto del Giudice Delegato e/o tramite il Notaio rogante ad eccezione di quanto rappresentato nelle precisazioni (pagg. 2 e 3).

L'aggiudicazione non determinerà per l'aggiudicatario alcun diritto al risarcimento danni in caso di mancata stipula dell'atto di trasferimento per cause di forza maggiore.

Il Curatore può sospendere la vendita qualora entro il termine perentorio di dieci giorni dall'aggiudicazione pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione. Resta salva la facoltà del Giudice Delegato di sospendere la gara o di non autorizzare la stipula del contratto di cessione di azienda nei casi previsti dal primo comma dell'art. 108 L.F.

Ove il subentro dell'aggiudicatario nelle eventuali autorizzazioni e/o concessioni che dovessero far parte del lotto sia subordinato all'assenso della Pubblica Amministrazione ovvero altro Ente e/o società, sarà esclusivo onere dell'aggiudicatario verificare preventivamente di essere in possesso di tutti i requisiti necessari al subentro.

8) L'azienda non risulta dotata di personale dipendente.

CONDIZIONI PER PARTECIPARE ALLA GARA E PER L'ACQUISTO

1. Al fine di concorrere all'acquisto gli interessati dovranno far pervenire entro le ore **12,00 (dodici)** del giorno **3 giugno 2026** presso lo studio del curatore dott.ssa Olimpia Banci (previo appuntamento telefonico al numero 0573/380974), in busta chiusa, firmata sui lembi, l'offerta di acquisto ad un prezzo non inferiore a quello base sopra indicato; sulla parte esterna della busta dovrà essere apposta la dicitura: ***"offerta per acquisto rami d'azienda vivaistica Fallimento n. R.F. 79/2018 - Tribunale di Pistoia - lotto unico"***.

2. L'offerta dovrà essere corredata da copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente.

3. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente, che dovrà altresì precisare se la stessa è fatta in proprio o per persona da nominare.

4. L'offerta dovrà essere accompagnata dalla cauzione come sopra indicato.

5. Le buste verranno aperte il giorno **4 giugno 2026** alle **ore 11,00 (undici)** presso lo Studio del Curatore dott.ssa Olimpia Banci, sito in Pistoia, Viale A. Frosini n. 13.

6. In caso di presentazione di una sola offerta, la vendita sarà dichiarata chiusa; in caso di presentazione di più offerte, si procederà contestualmente ad una gara, con base d'asta pari a quella dell'offerta maggiore pervenuta e rilancio pari ad € 150.000,00 (centocinquantamila, zerozero).

Trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza rilancio, l'azienda verrà aggiudicata al miglior offerente.

7. Si procederà dunque alla stipula dell'atto notarile di vendita, che si terrà entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione presso lo studio del Notaio che sarà indicato dall'acquirente. Contestualmente ad esso, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento dell'intero prezzo, dedotta la cauzione come sopra versata, il tutto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Fall.to R.F. 79/2018 Tribunale di Pistoia" o con bonifico bancario la cui copia è da consegnare ai curatori fallimentare.

L'imposta di registro e le imposte, tasse e competenze dovute al Notaio per l'atto di trasferimento di proprietà e quelle necessarie per gli adempimenti successivi presso i Pubblici Uffici, sono esclusivamente a carico

dell'acquirente.

In caso di inadempienza, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente applicazione a titolo di penale, di una somma almeno pari all'importo della cauzione stessa, che verrà così definitivamente acquisita all'attivo fallimentare, con l'applicazione delle norme del Codice di procedura civile vigenti.

8. La presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione delle condizioni contenute nel presente bando di vendita, con espressa rinuncia, da parte dell'aggiudicatario, di proporre alcuna eccezione prima di aver adempiuto all'obbligazione di pagare il prezzo di aggiudicazione e di versare le spese suddette, con espresso esonero da qualsiasi responsabilità per i curatori e per il Notaio rogante.

9. Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, onde assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati, si prevedono le seguenti forme di pubblicità, che saranno effettuate almeno 90 giorni antecedenti la vendita:

- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia;

- pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito web del Tribunale di Pistoia;
- pubblicazione del bando di vendita, per estratto, sulla edizione regionale del quotidiano "La Nazione" per almeno tre uscite settimanali consecutive.

I curatori provvederanno inoltre alla trasmissione telematica mediante PEC all'indirizzo di posta elettronica delle associazioni vivaistiche nazionali del presente bando di vendita, con richiesta di circolarizzazione agli iscritti, attraverso le diramazioni territoriali delle stesse.

Per maggiori informazioni relative alle modalità di partecipazione alla gara si prega di rivolgersi ai curatori della procedura fallimentare dott. Nino Maffia, con studio in Massa e Cozzile (PT), Largo La Pira n.10, tel. 0572/77291, e-mail maffia@studiomaffia.it, e dott.ssa Olimpia Banci, con studio in Pistoia, Viale A. Frosini n. 13, tel. 0573/380974, email banci@sinergoprofessionisti.it.
Pistoia, lì 6 febbraio 2026.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio contattando il custode Is.Ve.G di Firenze, Via Borgo Albizi 26, tramite il sito www.isveg.it e l'indirizzo email

prenota.pt@isveg.it.

I curatori

Dott. Nino Maffia

Dott.ssa Olimpia Banci