

TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzione Immobiliare: R.G.E. 19/2017

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Stanga Agata

Delegato alla vendita: Avv. Salvatore AZZARO

AVVISO DI VENDITA

su incarico del Tribunale di Firenze, avanti al Professionista Delegato alle operazioni di vendita, Avv. Salvatore Azzaro, ai sensi dell'articolo 569 comma terzo e seguenti c.p.c. e delle norme ad esso collegate e susseguenti ed ai sensi del D.L. 3 maggio 2016 n. 59 recante “*disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali*”, è stata fissata il giorno **10/11/2026 alle ore 10:00** la vendita telematica sincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dall'architetto Alberto Zetti ed allegata al fascicolo della presente esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni staggiti oggetto dell'Asta. Sono inoltre compresi nel presente bando di vendita i beni mobili contenuti all'interno del bene sottoposto ad esecuzione attinenti al fallimento della società Conceria Dallas Srl rubricato al n. 78/2017 del Tribunale di Pisa e della società FG92 Srl rubricato al n. 110/2021 del registro dei Fallimenti del Tribunale di Firenze sui quali beni mobili i rispettivi curatori fallimentari hanno rinunciato ad ogni pretesa e che pertanto possono essere considerati inclusi nel prezzo di vendita del compendio pignorato:

Lotto unico:

Prezzo di vendita: € 573.750,00=

Rilancio minimo: € 11.500,00=

Diritto: piena proprietà per l'intero

Oggetto: complesso immobiliare ad uso produttivo destinato ad attività di
conceria, costituito da un capannone principale e da un capannone
secondario oltre pertinenze tra le quali ampio resede esclusivo; il tutto posto
nella zona artigianale/industriale del Comune di Fucecchio in località Ponte
a Cappiano alla via del Puntone 24/26;

L'identificazione catastale, che non risulta corrispondente allo stato di fatto
dei beni posti in vendita per alcune difformità meglio specificate nella
relazione peritale alla quale si rimanda, è così descritta al Catasto dei
Fabbricati Comune di Fucecchio: Foglio di mappa 49, Particella 273,
subalterno 501, via del Puntone, piano T-1, categoria D/1, rendita catastale €
1.380,00= quanto al locale ad uso laboratorio con annessi servizi ed uffici;
Foglio di mappa 49, Particella 273, subalterno 502, via del Puntone, piano
T-1, categoria D/1, rendita catastale € 23.036,00= quanto alla restante
posizione del fabbricato principale oltre accessori e pertinenze.

Occupazione: l'immobile risulta libero.

Regolarità edilizia: l'unità non risulta conforme allo stato dei luoghi.

Vincoli e Oneri: sul bene oggetto di vendita risultano i seguenti gravami:

Iscrizione di ipoteca volontaria R.P. 2788 R.G. 14077 del 28/07/2011 per
concessione di garanzia su mutuo fondiario in favore di BNL SpA contro
CONCERIA DALLAS Srl ;

Iscrizione di ipoteca giudiziale R.P. 2879 R.G. 16891 del 26/09/2017 in
forza di decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Pisa in favore di BNL

SpA contro CONCERIA DALLAS Srl;

Trascrizione n. 1193 reg. part. e n. 1833 reg. gen. in riferimento all'atto giudiziario per verbale pignoramento immobili del 22/12/2016 rep. n. 16598

in favore di BNL SpA contro CONCERIA DALLAS Srl;

Trascrizione del 14/03/2014 R.P. 2785 R.G. 3763 repertorio 6242/4686 del

27/02/2014 per trasformazione di società, ai rogiti notaio Fabrizio Nencioni;

Trascrizione del 28/10/2016 R.P. 12539 R.G.18452 repertorio 8964/6695

del 30/09/2016 per trasformazione di società, ai rogiti notaio Fabrizio

Nencioni;

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Pisa in data 15/11/2017 Repertorio 160/2017 trascritta a Pisa in data 17/01/2018.

Il bene staggito è posto in vendita così come si trova e dunque l'offerente

dichiara di aver preso visione della relazione della società Selin Srl

incaricata dal Giudice delle Esecuzioni di Firenze di effettuare

l'individuazione, l'elencazione, la quantificazione e la campionatura dei

rifiuti speciali contenuti nel sito oggetto di esecuzione e del costo dello

smaltimento previsto nella suindicata relazione che, ad ogni buon conto,

viene allegata al presente bando di vendita. Rimane beninteso dunque che

sarà onere dell'aggiudicatario farsi carico dello smaltimento dei suddetti

rifiuti speciali a propria cura e spese, senza impegno della procedura in tal

senso.

MODALITA' E CONDIZIONI DELLA VENDITA

In base alla nuova delega alla vendita immobiliare formulata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Firenze, il Delegato alla vendita

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica:

1) Gli interessati all'acquisto dovranno presentare le offerte esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale entro le ore 12.00 del giorno 05 novembre 2026, ossia almeno 5 giorni prima della data dell'asta. Contestualmente alla presentazione delle offerte dovrà essere versato, a parte ma con le medesime modalità, il bollo virtuale per l'importo di € 16,00 che non sarà soggetto a restituzione.

L'offerta deve contenere dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.).

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente n. 32/000322610 intestato alla procedura attivo presso la filiale 32 di CHIANTIBANCA e sarà allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità in corso di validità, effettuato alle seguenti coordinate bancarie: IT58G0867302802032000322610. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. Il Professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione delle medesime.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta

sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

2) l'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 4 c.p.c. e dovrà contenere a pena di inammissibilità;

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno anche essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere presentata dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la fotocopia di valido documento di identità

e del codice fiscale dell'offerente;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con eventuale richiamo al numero di lotto;

- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino a $\frac{1}{4}$ (è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

- la fotocopia di valido documento di identità dell'offerente e della tessera sanitaria o codice fiscale (anche nel caso di presentazione di offerta a mezzo del cd. presentatore). In relazione alla figura del c.d. presentatore, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 DM 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, possa presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

- la dichiarazione dell'eventuale richiesta di applicazione della tassazione calcolata sul prezzo valore, piuttosto che sul prezzo di aggiudicazione e di quella agevolata prevista per l'acquisto della prima casa;

- la dichiarazione di *“essere edotto sui contenuti dell'Ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e l'attestato di prestazione energetica (se non presente) e di voler assumere direttamente tali incombenze”*.

Il giorno 10 novembre 2026 alle ore 10.00 si procederà all'apertura delle buste telematiche, all'esame delle eventuali offerte, alla delibera sulle stesse.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa

avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità SINCRONA

TELEMATICA, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del

DM 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame

delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente

comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a

tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli

offerenti avverranno tramite e-mail o chat interna all'aula virtuale).

Si precisa inoltre che:

- in caso di un'unica offerta presentata per il bene in vendita, il bene sarà

comunque aggiudicato all'offerente anche in caso di sua mancata presenza

alla summenzionata udienza;

- in presenza di più offerte presentate per il bene in vendita si farà luogo ad

una gara sulla base dell'offerta più alta che potrà anche essere quella

formulata dall'offerente non presente e il bene verrà definitivamente

aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto. Si rappresenta che, ove la

gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba

procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno

applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si

accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal

termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà

preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo

prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita

l'offerta presentata per prima.

L'aggiudicatario potrà fare ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un

contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile

acquistato. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante.

Posto che uno dei creditori è parte di un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto, di regola, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito

del predetto istituto per capitale, accessori, spese. A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la

banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni - a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a

mezzo PEC - il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca

o istituto; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla banca,

comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine. Ove nel termine di giorni 20 decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva della comunicazione è legittimato a versare il saldo prezzo

direttamente sul conto della procedura. L'attribuzione delle somme versate

direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di

finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dall'aggiudicazione provvisoria paghi

alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 comma 5 D.Lgs. n.

385/1993). Le somme versate dall'aggiudicatario saranno direttamente versate sul conto corrente bancario della procedura. Il delegato provvederà comunque, a valutare in via approssimata se le somme da collocarsi ex art. 2770 c.c. (spese vive, spese legali del precedente compenso del custode) superino il 15% del prezzo ricavato, così da richiedere al giudice una riduzione della somma da versare al fondiario. Il trasferimento sarà soggetto all'imposta di registro.

Si precisa che tutte le attività che ai sensi degli artt. 576 e ss. c.p.c. dovrebbero essere eseguite in cancelleria o davanti al G.E. saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il suo Studio. Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene contattando direttamente il custode nominato IVG di Firenze (Via Poggio Braciolini, 26, Tel. 0552340830), nonostante la perizia in atti.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Delegato alla vendita Avv. Salvatore Azzaro, previo appuntamento telefonico al n. 055 3841783 ovvero al n. 328 7292129. Perizia ed allegati visionabili sui siti internet www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it e sul Portale delle vendite pubbliche (pvp.giustizia.it).

La partecipazione alla vendita, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, nel verbale d'inventario, nella relazione di stima dei beni mobili, nella relazione di caratterizzazione e quantificazione dei rifiuti speciali, nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

Firenze li 30 luglio 2026

Il Professionista Delegato alla vendita

Avvocato Salvatore Azzaro