TRIBUNALE DI FIRENZE
Fallimento n. 160/2015
Giudice Delegato: D.ssa Rosa Selvarolo
Curatore: Dott. Massimo Cambi

* * * * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
XIV° tentativo di vendita

Il sottoscritto Curatore, Dott. Massimo Cambi, rende noto che il giorno **28 GENNAIO 2027 alle ore 16:00** saranno posti in vendita presso lo studio professionale dello stesso Curatore, in Empoli, Via Roma n. 42, i beni di seguito descritti.

1 – DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

LOTTO UNICO
Piena proprietà di area edificabile, costituita da vari appezzamenti di terreno, posta nel **Comune di Rignano Sull'Arno (FI)**, nella zona a sud del paese e confinante con l'area ferroviaria. L'area stessa, occupata in origine dall'ex Cementificio Bruschi, già inserita nel Piano di Recupero Urbano approvato dal Comune di Rignano Sull'Arno con delibera C.C. n.14 del 14.02.2002, è confluita nella "Variante al Piano Strutturale di adeguamento e di conformazione al PIT/PPR" adottato con delibera del 1.4.2021 e nel "Piano Operativo" definitivamente approvato con delibera n. 14 del 1.4.2021.
Il **Comune di Rignano ha recentemente variato gli strumenti urbanistici** per i quali si rimanda all'aggiornamento della perizia pubblicato congiuntamente al presente avviso.
Si precisa altresì che la stima del valore dell'area è stata redatta sulla base delle potenzialità dell'area stessa antecedenti alle modifiche intervenute. In ogni caso, il prezzo base di vendita si è estremamente ridotto a causa del susseguirsi dei tentativi di vendita (ben dieci).

L'immobile risulta catastalmente così identificato:
Catasto Fabbricati del Comune di Rignano sull'Arno, Foglio 35, particelle: 782, 783, 784, 785, 786, 788, 790 sub 500,
per una superficie catastale complessiva di mq. 45.413.
Catasto Terreni del Comune di Rignano Sull'Arno, Foglio di mappa 34, particelle: 61, 113, 132, 204, 205, 211, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238,
per una superficie catastale complessiva di mq. 14.730.

L'immobile in vendita risulta **libero**.

PREZZO BASE € 214.000,00=.

OFFERTA MINIMA € 160.500,00=.

DEPOSITO CAUZIONALE non inferiore al 10% del prezzo offerto.

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

* * *

2 – CONDIZIONI DI VENDITA

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. 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 del codice civile, anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti.

Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La sopra indicata descrizione sintetica non è indicativa di ciò che viene posto in vendita.

I diritti ed i beni posti in vendita sono individuati e meglio e più esattamente descritti in ogni parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui s'intendono integralmente riportati - nella perizia in atti che fa fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto. In relazione alla conformità urbanistica ed all'abitabilità del bene, **si rimanda in ogni caso alla perizia in atti**, ribadendo che la vendita del complesso immobiliare avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001.

Ad esclusive cure e spese dell'aggiudicatario saranno anche tutti **gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei fabbricati e nei terreni oggetto della presente vendita** al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del curatore, passerà in ogni caso all'aggiudicatario congiuntamente al complesso immobiliare.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura fallimentare o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti.

Farà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società e/o ente di altra natura.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Si applicano in quanto compatibili le norme del C.P.C. relative alla vendita senza incanto.

Tutti le operazioni che la legge dispone effettuarsi presso la Cancelleria si considerano effettuate presso lo studio del Curatore.

* * *

3 – REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad **IVA**.

In caso di variazione di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione di questo avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

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

* * *

4 – MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, **entro le ore 12,00 del giorno 27 GENNAIO 2027 primo giorno lavorativo antecedente la vendita,** presso lo studio del Curatore in Empoli, via Roma n° 42, offerta di acquisto **in bollo** e in **busta chiusa** all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Curatore, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del medesimo Curatore e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

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 e deve essere accompagnata dal **deposito cauzionale** (come indicato in precedenza), da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Fallimento 160/2015**" che dovrà essere inserito nella busta medesima.

L'offerta è **irrevocabile** e deve contenere:
- se **l'offerente è persona fisica**: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile ed un recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è una società o un soggetto diverso da persona fisica: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva e le generalità del legale rappresentante; in tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i **dati identificativi del lotto** per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto**, pari o superiore al prezzo base;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore **a 120 (centoventi) giorni** dalla data di provvisoria aggiudicazione.
- copia del documento di identità del soggetto offerente;
- sono fatte salve le norme per le offerte per persone da nominare.

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

* * *

5 – MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 28 GENNAIO 2027 alle ore 16,00 presso lo studio del Curatore, si procederà **all'apertura delle buste,** all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.
Si ricorda che l'offerta potrà essere valida ed efficace anche in caso di mancata presenza all'udienza fissata. Pertanto, il lotto potrà essere aggiudicato anche all'offerente non presente.

Gara tra più offerenti

In presenza di più offerte per un lotto si procederà immediatamente alla **gara tra gli offerenti**,

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

con base di partenza pari all'offerta più alta (che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente), con rilancio minimo pari a **euro 10.000,00=**.

Si precisa che:
- in esito alla gara il bene verrà aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto;
- **in assenza di gara,** il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta; in caso di offerte del medesimo valore, in base al minor termine di pagamento per il versamento del saldo prezzo; in caso di ulteriore equivalenza delle offerte a chi ha fatto l'offerta per primo, se in presenza di prezzo offerto pari o superiore al prezzo base.

Aggiudicazione e prezzo
- in tutti i casi in cui l'unica o la migliore offerta (anche in esito alla gara) risulti **pari o superiore al prezzo base** il lotto verrà senz'altro aggiudicato;
- Negli altri casi, ovvero quando l'unica o la migliore offerta (anche in esito alla gara), **risulti inferiore al prezzo base**, non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma per i 60 (sessanta) giorni successivi, termine entro il quale il Liquidatore potrà comunicare all'offerente, con raccomandata a.r. (o PEC), l'eventuale accettazione della predetta offerta.

* * *

6 – TRASFERIMENTO DEL BENE
L'aggiudicazione deve in ogni caso intendersi provvisoria e, come tale, non produrrà alcun effetto traslativo fino alla firma del relativo atto di trasferimento, che verrà stipulato di fronte ad un **Notaio scelto dell'aggiudicatario ed a sue spese** entro e **non oltre 30 giorni** dal versamento del saldo prezzo.
Ai sensi dell'art. 107, 4° comma, l.f., il Curatore potrà sospendere la vendita ove, nei termini di legge, gli pervenga formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione.
In tal caso si procederà ad una nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto.
Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.
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, l. fall..

* * *

7 - VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E FONDO SPESE
L'aggiudicatario dovrà versare con le stesse modalità precedentemente indicate, oppure tramite bonifico bancario sul conto della procedura, il saldo prezzo (comprensivo dell'IVA), detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il **termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione**.

Gli oneri fiscali (iva/imposte di registro, ipotecarie e catastali, bolli, ecc.) e tutte le altre spese relative alla vendita (quali ad es.: trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche) sono a carico

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

dell'acquirente.

Le somme dovute a tali titoli dovranno essere versate dall'aggiudicatario prima dell'esecuzione delle formalità.

* * *

Maggiori informazioni presso lo studio del Curatore fallimentare tel. 0571-72755 - e-mail cambi@dottoricommercialisti.it.

Empoli, lì 18 novembre 2026.

IL CURATORE
Dott. Massimo Cambi

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