

TRIBUNALE DI FIRENZE  
SEZIONE FALLIMENTARE  
Fallimento n. 14/2014  
Giudice Delegato dott.ssa Rosa Selvarolo  
Curatore dott. Gino Mazzi



\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il giorno 19 (diciannove) del mese di aprile dell'anno 2017 (duemiladiciassette) alle ore 12,00 dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, in Firenze, via Masaccio n. 187, avrà luogo la vendita, con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO UNICO**

Complesso immobiliare posto in San Miniato (PI), località San Donato, tra via Marco Polo, via Magellano e via Umberto Nobile, facente parte del Piano di Lottizzazione denominato "Scalo Ferroviario" e finalizzato alla creazione di un nuovo interporto. Solo una parte degli immobili previsti nella iniziale lottizzazione è stata realizzata, mentre l'altra risulta ancora non completata. Il lotto si compone dei seguenti beni:

A) Palazzina uffici sviluppantesi in tre piani fuori terra oltre ad un piano parzialmente interrato destinato a parcheggio per autoveicoli. Allo stato attuale risulta completata la sola struttura intelaiata, ad eccezione della rampa di accesso all'interrato e le rampe esterne. Oltre al resede Sono compresi nella vendita due piccoli appezzamenti di terreno adiacenti di superficie pari a mq. 10 ciascuno, in corrispondenza dell'incrocio fra Via M.Polo e Via Magellano.

Si precisa come indicato nelle perizie agli atti che il bene in oggetto fa parte della lottizzazione convenzionata con atto Rosselli del 16/12/2002 con il quale si destinava l'area a interporto con scalo ferroviario; con atto d'obbligo Rosselli del 28/07/2003 i lottizzanti e loro aventi causa si impegnavano a realizzare lo scalo ferroviario.

B) Capannone industriale monopiano destinato a deposito e logistica. Ha una forma planimetrica rettangolare di dimensioni 135x161 m, ed è suddiviso al suo interno in otto unità distinte di superficie variabile fra i 2634 mq e 2748 mq, ognuna delle quali dotata di un proprio blocco servizi. L'altezza netta è 10,95 ml, mentre nelle zone di testata è previsto un piano intermedio, con funzioni di uffici e wc di superficie limitata variabile dai 104 ai 107 mq., ognuno dei quali è accessibile da un proprio vano scale e montacarichi. Nell'ampio resede insistono una cabina ENEL un locale pompe antincendio ed una tettoia. Sono compresi nella vendita tre appezzamenti di terreno verso la via Arginale Est.

Si precisa, come indicato nelle perizie agli atti, che l'immobile:

-- è attualmente locato alla società [REDACTED]



-- rientra nel consorzio Pegaso, costituito con atto Navetta del 3 luglio 1978, avente per scopo la promozione dello sviluppo industriale;  
-- fa parte della lottizzazione convenzionata con atto Rosselli del 16/12/2002 con il quale si destinava l'area a interporto con scalo ferroviario; con atto d'obbligo Rosselli del 28/07/2003 i lottizzanti e loro aventi causa si impegnavano a realizzare lo scalo ferroviario.  
-- è oggetto di atto d'obbligo del 28/06/2010 che prescrive: 1) ad asservire con vincolo pertinenziale ogni volume tecnico; 2) ad assicurare che ogni volume tecnico abbia natura provvisoria; 3) a non cedere l'attività senza che vengano rimossi tali volumi tecnici.

C) Appenzamenti di terreno edificabile, situato nella zona compresa tra via Arginale Est e la linea ferroviaria, oltre a vari appenzamenti di terreno non edificabili.

Si evidenzia come indicato nelle perizie agli atti che il bene in oggetto:

-- rientra nel consorzio Pegaso, costituito con atto Navetta del 3 luglio 1978, avente per scopo la promozione dello sviluppo industriale;  
-- fa parte della lottizzazione convenzionata con atto Rosselli del 16/12/2002 con il quale si destinava l'area a interporto con scalo ferroviario; con atto d'obbligo Rosselli del 28/07/2003 i lottizzanti e loro aventi causa si impegnavano a realizzare lo scalo ferroviario.

D) Casa colonica sviluppantesi su due piani fuori terra, caratterizzata da uno sviluppo planimetrico ad L e composta al piano terra da quattro unità immobiliari di cui tre ad uso magazzino, e una stalla. Al piano primo l'immobile è composto da due unità immobiliari a destinazione civile abitazione. Nel resede risulta un piccolo manufatto costituito da due vani ad uso magazzino regolarmente accatastato, mentre si rilevano alcune baraccature e tettoie in struttura precaria realizzate abusivamente.

Si evidenzia come indicato nelle perizie agli atti che è in corso una causa di sfratto presso il Tribunale di Pisa;

E) Capannone industriale monopiano destinato a deposito e logistica. Ha una forma planimetrica rettangolare di dimensioni 259x118,80 m, ed è suddiviso al suo interno in dodici unità distinte di superficie variabile fra i 2360 mq e i 2490 mq, ognuna delle quali dotata di un proprio blocco servizi. L'altezza media varia tra i 10,80 ml e 11,20 ml, mentre limitatamente alle zone di testata, è previsto un piano intermedio, con funzioni di uffici di superficie contenuta, variabile da 274 mq a 276 mq., ognuno dei quali è accessibile da un proprio vano scale e montacarichi. Allo stato attuale risulta essere stata completata solamente la struttura in C.A. prefabbricato con i pannelli esterni di tamponamento, mentre per quanto concerne la pavimentazione, è stato effettuato esclusivamente il riempimento con spezzato di cava. Sono compresi nella vendita alcuni appenzamenti di terreno adiacenti.

Si evidenzia come indicato nelle perizie agli atti che il bene in oggetto:

-- rientra nel consorzio Pegaso, costituito con atto Navetta del 3 luglio 1978, avente per scopo la promozione dello sviluppo industriale;  
-- fa parte della lottizzazione convenzionata con atto Rosselli del 16/12/2002 con il quale si destinava l'area a interporto con scalo ferroviario; con atto d'obbligo Rosselli del 28/07/2003 i lottizzanti e loro aventi causa si impegnavano a realizzare lo scalo ferroviario.

F) Palazzina uffici caratterizzata da una forma planimetrica ad L oltre ad un piccolo edificio isolato ubicato nella zona prospiciente la S.G.C. FI-PI-LI. La presenza di due giunti sismici intermedi dividono di fatto l'edificio in tre corpi di fabbrica (A, B e C) strutturalmente



indipendenti di forma rettangolare allungata, ognuno servito sia da vano scale che da ascensore. I corpi di fabbrica si sviluppano su tre piani fuori terra oltre ad un piano parzialmente interrato destinato a parcheggio autoveicoli. Allo stato attuale risulta completata la sola struttura intelaiata ad eccezione delle rampe di accesso al piano interrato. Sempre all'interno del presente lotto è previsto un ulteriore corpo di fabbrica isolato, destinato ad uffici e di estensione planimetrica più ridotta rispetto ad i corpi A, B, e C. Nell'ampio resede è ubicata una cabina ENEL. Sono compresi inoltre due appezzamenti di terreno di mq. 4882 circa complessivi.

Si precisa, come indicato nelle perizie agli atti che l'immobile in oggetto:

- rientra nel consorzio Pegaso, costituito con atto Navetta del 3 luglio 1978, avente per scopo la promozione dello sviluppo industriale;
- fa parte della lottizzazione convenzionata con atto Rosselli del 16/12/2002 con il quale si destinava l'area a interporto con scalo ferroviario; con atto d'obbligo Rosselli del 28/07/2003 i lottizzanti e loro aventi causa si impegnavano a realizzare lo scalo ferroviario.

Il tutto risulta meglio descritto nelle perizie estimative in atti della procedura, a cui si fa espresso rinvio, e che fanno fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in esse riportato; si precisa tuttavia che, rispetto alla data di redazione delle perizie, possono essere intervenuti eventi, modifiche o variazioni rispetto allo stato urbanistico 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.

Prezzo base	€	21.825.280
Aumento minimo	€	100.000
Deposito cauzionale	€	2.182.528
Prezzo base per le offerte residuali	€	18.551.488
Prezzo base per le offerte residuali a riduzione massima	€	16.368.960

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerte residuali

## CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

Trattandosi di vendita forzata, 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 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 per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Si segnala nuovamente che i beni sopra descritti, rientrano nel piano di lottizzazione convenzionata con atto ai rogiti Rosselli del 16.12.2002 rep.n. 24464, trascritto a Livorno il 13 gennaio 2003 al n. 359 part., con cui la società esecutata si impegnava a destinare



l'area di mq. 292.554 a interporto con scalo ferroviario, nonché a mantenere le opere di urbanizzazione compreso le vasche di compensazione idraulica, quale riduzione del rischio idraulico. Infine con atto d'obbligo Rosselli del 28.7.2003 trascritto a Livorno il 30.7.2003 al n. 7791 part., i lottizzanti e loro aventi causa si impegnavano a realizzare lo scalo ferroviario, ad oggi ancora da completare e a traslare due tralicci dell'energia elettrica;

a tal riguardo è stato recentemente costituito un super condominio al fine di agevolare i rapporti con il Comune di San Miniato.

## MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott. Vincenzo Gunnella, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it))

## MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze via Masaccio n. 187, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

### 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);
- 2) ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
- 3) è ammessa l'offerta per persona da nominare, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il notaio Banditore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o copia autentica, la procura notarile di data anteriore a quella fissata per l'incanto, rilasciata dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; l'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta;
- 4) sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è presentata;
- 5) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta per le offerte residuali a riduzione massima, a pena di inefficacia dell'offerta;
- 6) gli estremi dei mezzi di pagamento della cauzione;
- 7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.

L'offerta deve essere accompagnata dal deposito:



- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 14/2014";
- di una copia del documento di identità dell'offerente persona fisica;
- di una copia 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.

#### 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 ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del notaio Banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato), e le altre indicazioni relative alla vendita.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE**

#### a) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA (euro 21.825.280)

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze, via Masaccio n. 187, alle ore 12:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- ove 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, all'offerta depositata per prima.

#### b) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI (euro 18.551.488)

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta di cui sub a), saranno considerate le offerte residuali pervenute, purché almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali sopra indicata;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta per le offerte residuali, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;



- ove 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, all'offerta depositata per prima.
- ove, a seguito dell'esperimento della gara e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta di euro 21.825.280, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta sub a);
- nell'ipotesi invece che l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta sub a), non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i trenta giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà comunicare con raccomandata a.r. (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione dell'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

### c) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI A RIDUZIONE MASSIMA (euro 16.368.960)

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta sub a), o pari alle offerte residuali sub b), saranno considerate le offerte residuali a riduzione massima, purchè almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali a riduzione massima sopra indicata;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta per le offerte residuali a riduzione massima, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato;
- ove 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, all'offerta depositata per prima.
- ove, a seguito dell'esperimento della gara e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta di euro 21.825.280, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta sub a);
- nell'ipotesi invece che l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta sub a), non si determinerà immediata aggiudicazione, ma l'offerta resterà ferma, per l'offerente, per i trenta giorni successivi, termine entro il quale la procedura potrà comunicare con raccomandata a.r. (o PEC) all'offerente l'eventuale accettazione dell'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

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo gli adempimenti di cui all'art. 107 3<sup>a</sup> comma L.F., e solo previo deposito a mani del Curatore del saldo prezzo, il tutto entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.



La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della stessa, 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 dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione;

in tal caso si procederà a 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%.

## CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale, il censimento e la planimetria depositata in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica. Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell' attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

## REGIME FISCALE

La vendita sarà soggetta ad IVA per i beni sopra descritti sub A), B), C), E) ed F), ad eccezione di quanto segue. Per i terreni non edificabili facenti parte dei lotti B), C), E) ed F) si applica l'imposta di registro.

La vendita dei beni sub. D) sarà soggetta ad imposta di registro proporzionale.

La ripartizione, ai soli fini fiscali, fra beni soggetti ad aliquote diverse, del prezzo di aggiudicazione, avverrà proporzionalmente ai valori di stima.

Gli oneri fiscali e le altre spese di vendita ed aggiudicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico della procedura 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 trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore Dr. Gino Mazzi tel. 055/289124 – e-mail [ginomazzi@commercialisti.fi.it](mailto:ginomazzi@commercialisti.fi.it) e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegal.net](http://www.astalegal.net), [www.dobank.it](http://www.dobank.it) e [www.venditegiudiziali.it](http://www.venditegiudiziali.it).

Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Firenze, li, 18.01.2017

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Curatore  
(Dott. Gino MAZZI)

