

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Liquidazione giudiziale n. 188/2025
Giudice Delegato: dott.ssa Maria Novella Legnaioli
Curatore dott.ssa Martina Coltelli

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **10 novembre 2026 alle ore 12.00** dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio 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

Beni immobili

Terra-tetto in Rufina, località Contea, con accesso da Via delle Cave n.80/82, e più precisamente il laboratorio per la lavorazione di carni e produzione di insaccati, composto da un corpo di fabbrica principale costituito da vari locali disposti su due livelli fuori terra, oltre servizi ed accessori, ed un ampio resede esterno ad uso esclusivo su cui insistono altri due piccoli manufatti indipendenti, per una superficie complessiva di 675 (seicentoseventacinque) metri quadrati, oltre ad appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare, posto in adiacenza al fabbricato appena descritto, per una superficie complessiva di metri quadrati 12.171 (dodicimilacentosettantuno).

Al Catasto Fabbricati del suddetto Comune i beni in oggetto sono censiti nel foglio 2 particella 332, categoria C/3, classe 5^a, metri quadrati 504, rendita euro 3.383,83, il laboratorio, e al Catasto Terreni del suddetto Comune nel foglio 2, particella 470, classe 3^a, metri quadrati 12.171, reddito dominicale Euro 37,71, reddito agrario 34,57,

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dal Geom. Jacopo Ciatti in data 30 giugno 2026, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Beni mobili meglio individuati nella perizia estimativa del Rag. Giovanni Gallo, agli atti della procedura.

Beni mobili di proprietà di terzi, di cui alla perizia del rag. Giovanni Gallo in data 22 luglio 2026, agli atti della procedura

Il **LOTTO UNICO** è costituito dal compendio immobiliare sopra descritto e dall'insieme dei beni mobili, macchinari e attrezzature presenti nello stabilimento, meglio individuati nelle relative perizie estimative agli atti.

La partecipazione alla procedura competitiva comporta necessariamente la presentazione di un'unica offerta per l'acquisizione dell'intero complesso sopra descritto. Non sono ammesse offerte parziali o riferite soltanto a singoli beni o categorie di beni.

Si precisa che alcuni dei beni mobili compresi nel complesso produttivo, meglio individuati nella relativa perizia, sono di proprietà di terzi. La presentazione dell'offerta unica comporta, in caso di aggiudicazione, l'acquisto contestuale anche di tali beni. La proprietaria ha assunto l'impegno di trasferirli all'aggiudicatario contestualmente ai beni appartenenti alla Liquidazione Giudiziale.

La distinta titolarità di tali beni comporterà esclusivamente la separata formalizzazione del relativo trasferimento e **non determina alcun frazionamento del lotto, dell'offerta o dell'aggiudicazione.**

Stato di possesso: LIBERO

Prezzo base: € 405.070,00

Aumento minimo: € 5.000,00

Prezzo base per le offerte residuali: € 364.563,00

Deposito cauzionale: € 40.507,00

n.b.: il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale

Si precisa:

- che il suddetto stabilimento risultava essere stato dotato di riconoscimento sanitario CE (c.d. "bollo CE"), rilasciato dalla competente Autorità Sanitaria ai sensi dei Regolamenti (CE) n.852/2004 e n.853/2004, con numero identificativo CE: IT9-1329-LP attualmente scaduto;

- che, come meglio precisato nella perizia del Geom. Jacopo Ciatti, prima della stipula del contratto definitivo di compravendita sarà necessario procedere allo smontaggio della tettoia presente all'esterno del fabbricato, il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario.

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.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dr. Vincenzo Gunnella, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato (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, 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 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 **"LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 188/2025"**;
- 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

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

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

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte si procederà ad incanto 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 dell'incanto e per effetto dei rilanci, si determini un'aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta, tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta;
- nell'ipotesi invece che l'aggiudicazione avvenga per importo inferiore alla base d'asta, 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 rinuncia a qualunque pretesa in merito.

CAUZIONE E PAGAMENTO DEL PREZZO

La cauzione dovrà essere prestata per l'importo di € 40.507,00 con le modalità indicate nel presente avviso ed intestata alla Liquidazione Giudiziale n. 188/2025.

L'aggiudicatario dovrà versare **l'intero saldo del prezzo di aggiudicazione del LOTTO UNICO sul conto corrente intestato alla Liquidazione Giudiziale**, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o termine inferiore indicato nella domanda di partecipazione.

Il versamento dell'intero saldo prezzo sul conto della Liquidazione Giudiziale avrà effetto liberatorio per l'aggiudicatario anche relativamente alla quota di corrispettivo riferibile ai beni mobili di proprietà di terzi.

La Curatela provvederà direttamente al successivo riversamento alla proprietaria dei predetti beni della somma ad essa spettante secondo quanto previsto dall'accordo autorizzato dal Giudice Delegato.

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. 216 2° comma ultimo periodo C.C.I.L., 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. 217 CCII, il Giudice Delegato può sospendere la vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

Il trasferimento dei beni mobili di proprietà di terzi sarà perfezionato mediante autonomo contratto di compravendita tra la relativa proprietaria e l'aggiudicatario, **contestualmente** alla stipula dell'atto di trasferimento dei beni appartenenti alla Liquidazione Giudiziale.

La distinta formalizzazione dei trasferimenti è conseguenza esclusivamente della diversa titolarità dei beni e non incide sull'unitarietà dell'offerta e dell'aggiudicazione, né attribuisce all'aggiudicatario la facoltà di rinunciare all'acquisto di singoli beni o categorie di beni compresi nel LOTTO UNICO.

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 opzione del cedente per la parte di prezzo relativa al Laboratorio;
- ad imposta di registro pari al 15% per la parte di prezzo imputabile al terreno;
- ad IVA per la parte di prezzo imputabile ai beni mobili della procedura e i beni mobili di proprietà di terzi.

I valori dei singoli beni saranno calcolati in base al prezzo di aggiudicazione, in misura proporzionale ad i valori indicati nelle perizie sopra richiamate.

SPESE

Gli oneri fiscali, le spese per il verbale di aggiudicazione e per l'atto di vendita nonché le spese per il sistema di gestione di asta telematica 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 dott.ssa Martina Coltelli, tel.3356824208, mail martina.coltelli@gmail.com.

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

Firenze, lì 04/09/2026

Il Curatore
(dott.ssa Martina Coltelli)

