TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 160/2018
Giudice Delegato Dott.ssa Maria Novella Legnaioli
Curatore: Dott. Marco Bettini

***

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

A seguito di provvedimento autorizzativo del Giudice Delegato dott.ssa Maria Novella Legnaioli del **10.11.2026**, si avvisa che il **23 febbraio 2027, alle ore 9.30**, dinanzi al notaio dott. Daniele Muritano, nel suo ufficio in Empoli (FI), Piazza Guido Guerra 8, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile ed eventuale gara della piena proprietà dei seguenti beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

DESCRIZIONE DEI BENI
LOTTO UNICO

Appezzamento di terreno ubicato a nord est del territorio comunale di Capannoli, al margine tra una zona urbanizzata di recente costruzione ed aree agricole periurbane. Vi si perviene, dopo l'uscita di Pontedera della FiPiLi, percorrendo la SP11 in direzione di Capannoli, poi un breve tratto della SP 64, che immette nel territorio comunale di Capannoli; alla prima uscita della prima rotonda si percorre la Strada Comunale Pian di Roglio per circa 2,3 km, fino al centro abitato, all'incrocio con la via Volterrana; da qui si svolta a destra e percorsi circa 550 ml, si svolta a destra sulla Via Berlinguer, poi a sinistra sulla Via Verdi per circa 100 ml, fino all'innesto con Via del Botrino, in fregio alla quale, percorsi circa 100 ml, si trova l'appezzamento in oggetto. La zona di ubicazione, periferica all'abitato, è sufficientemente collegata da viabilità e possiede i connotati tipici delle aree agricole periurbane, con ampie porzioni di terreni in parte coltivati e fabbricati isolati. Il compendio possiede morfologia irregolare e giacitura piana. Al momento del sopralluogo i terreni risultavano incolti, con presenza di vegetazione erbacea e arbustiva. Si è rilevata altresì la presenza di un pozzo, oltre a manufatti in lamiera e recinzioni per il ricovero di attrezzature e animali da cortile.
Quanto sopra risulta attualmente individuato, agli atti catastali del Comune di Capannoli, con i seguenti dati censuari:
al **foglio 5** del Catasto Terreni:

- **p.lla 876**, qualità *vigneto*, Classe 2, Superficie mq 77, Reddito dominicale € 0,48, Reddito Agrario € 0,46;
- **p.lla 877**, qualità *vigneto*, Classe 2, Superficie mq 13, Reddito dominicale € 0,08, Reddito Agrario € 0,08;
- **p.lla 878**, qualità *vigneto*, Classe 2, Superficie mq 196, Reddito dominicale € 1,21, Reddito Agrario € 1,16;
- **p.lla 879**, qualità *vigneto*, Classe 2, Superficie mq 12, Reddito dominicale € 0,07, Reddito Agrario € 0,07;
- **p.lla 880**, qualità *vigneto*, Classe 2, Superficie mq 3, Reddito dominicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,02;
- **p.lla 881**, qualità *vigneto*, Classe 2, Superficie mq 3, Reddito dominicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,02;
- **p.lla 882**, qualità *vigneto*, Classe 2, Superficie mq 16, Reddito dominicale € 0,10, Reddito Agrario € 0,10;

al **foglio 6** del Catasto Terreni:

- **p.lla 179**, qualità *ente urbano (Partita 1 – Area di enti urbani e promiscui)*, Superficie mq 1605;
- **p.lla 408**, qualità *area (Partita 2 -Accessorio comune ad ente rurale ed urbano)*, Superficie mq 55;
- **p.lla 409**, qualità *area (Partita 2 -Accessorio comune ad ente rurale ed urbano)*, Superficie mq 30;
- **p.lla 410**, qualità *area (Partita 2 -Accessorio comune ad ente rurale ed urbano)*, Superficie mq 173;

- **p.lla 411**, qualità *area (Partita 2 -Accessorio comune ad ente rurale ed urbano)*, Superficie mq 162;
- **p.lla 412**, qualità *area (Partita 2 -Accessorio comune ad ente rurale ed urbano)*, Superficie mq 535;
- **p.lla 413**, qualità *area (Partita 2 -Accessorio comune ad ente rurale ed urbano)*, Superficie mq 90;
- **p.lla 414**, qualità *seminativo*, Classe 1, Superficie mq 874, Reddito dominicale € 6,55, Reddito Agrario € 4,06;
- **p.lla 415**, qualità *seminativo*, Classe 1, Superficie mq 308, Reddito dominicale € 2,31, Reddito Agrario € 1,43;
- **p.lla 416**, qualità *seminativo*, Classe 1, Superficie mq 36, Reddito dominicale € 0,27, Reddito Agrario € 0,17;
- **p.lla 417**, qualità *seminativo*, Classe 1, Superficie mq 2, Reddito dominicale € 0,01, Reddito Agrario € 0,01;
- **p.lla 444**, qualità *seminativo arborato*, Classe 1, Superficie mq 78, Reddito dominicale € 0,58, Reddito Agrario € 0,30;
- **p.lla 445**, qualità *seminativo arborato*, Classe 1, Superficie mq 47, Reddito dominicale € 0,35, Reddito Agrario € 0,18;

per una superficie catastale complessiva pari a **mq 4.315.**

Le aree, ad oggi, risultano avere le seguenti destinazioni:

- ***Ambito paesaggistico della pianura*** (art. 27 delle N.T.A.) – limitatamente alle p.lle: 876 (per circa mq 42), 877, 878, 879, 880, 881, 882 del foglio 5; p.lla 413 del foglio 6, oltre a porzione della p.lla 415 del foglio 6 (per circa mq 35) – per complessivi **mq 410 circa**.
- ***Ambito consolidato di pianificazione unitaria*** (P.E.E.P. del Capoluogo – art. 9 delle N.T.A., oltre alle N.T.A. specifiche del P.E.E.P. medesimo) – limitatamente alle p.lle: 876 del foglio 5 (per circa mq 35); 179, 408, 409, 410, 411, 412, 414, 416, 417, 444, 445 del foglio 6, oltre a porzione della p.lla 415 del foglio 6 (per circa mq 273) – per complessivi **mq 3.905 circa**.

Come peraltro rilevato nelle integrazioni/aggiornamenti alla perizia di stima di cui *infra*, cui si fa integrale richiamo, lo strumento urbanistico è scaduto il 31.12.2023 e i nuovi strumenti urbanistici in corso di adozione (Piano Operativo Comunale) o già efficaci (Piano Strutturale Intercomunale Unione dei Comuni della Valdera), prevedono l'estromissione dei terreni dal nuovo perimetro del territorio urbanizzato, col conseguente venir meno dell'attuale destinazione PEEP e la ricomprensione dei terreni stessi nell'UTOE del territorio rurale del fondovalle di Capannoli. Parte dei terreni (particelle 179, 410, 411, 412, 413, 414, 415 del foglio 6) è interessata dal vincolo di cui al R.D. 523/904 (Acque pubbliche del botro di Botrino).

Per i manufatti in lamiera presenti sul compendio non risultano atti edilizi abilitativi, né rappresentazione catastale. Pertanto, l'acquirente dovrà procedere alla rimessa in pristino con demolizione e/o smontaggio dei manufatti e opere esterne, o al deposito di idoneo titolo edilizio in sanatoria, se ammissibile dalle vigenti norme, con conseguente aggiornamento catastale. Il bene risulta libero.

*

Quanto sopra è meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'**arch.** [redacted] il **4.11.2020** e nei successivi aggiornamenti e integrazioni del **15.7.2021**, del **16.7.2023**, del **5.3.2025** e del **15.9.2025**, che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base	**euro**	**27.000,00**	**(ventisettemila/00)**
Aumento minimo	**euro**	**1.000,00**	**(mille/00)**
Deposito cauzionale (*)	**euro**	**2.700,00**	**(duemilasettecento/00)**
Prezzo base offerte residuali	**euro**	**21.600,00**	**(ventunomilaseicento/00)**
(*) il deposito cauzionale rimane invariato anche nel caso di presentazione di offerta residuale			

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le

eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive. La vendita è posta in essere a corpo e non a misura e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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 legge n. 47/85 e successive modifiche, nonché al DPR 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 a carico dell'aggiudicatario. A esclusive cure e spese dell'aggiudicatario saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, scarti di produzione, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente sui terreni oggetto della vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione della curatela, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente agli immobili.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà a cura del notaio incaricato Dott. Daniele Muritano, 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 Empoli (FI), Piazza Guido Guerra 8, 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 (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
2) ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita Iva, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica certificata e ordinaria dell'offerente diverso da persona fisica e le generalità del legale rappresentante;
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, salvo quanto previsto *infra* in relazione alle c.d. offerte residuali;
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 "**Curatela Fallimento n. 160/2018**";
- di una copia del documento di identità dell'offerente-persona fisica (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni);
- di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente diverso da persona fisica, 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, la data e 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 presuppone l'effettiva conoscenza di tutto quanto riportato nella perizia in atti, nella sue integrazioni, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce piena accettazione delle condizioni di vendita.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE

(A) OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA

L'esame delle offerte irrevocabili di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del notaio banditore, nel suo studio in Empoli (FI), Piazza Guido Guerra 8, alle **ore 9.30** e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta, si procederà all'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) 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 stabilita per le offerte residuali, e si applicherà la seguente disciplina:

- in caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta stabilita per le offerte residuali, si procederà alla aggiudicazione;
- in presenza di più offerte residuali si procederà a 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 residuale più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta residuale 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 60

(sessanta) 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) COMPRESENZA DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA E DI OFFERTE RESIDUALI

In presenza di più offerte, purché almeno pari alla base d'asta principale e alla base d'asta per le offerte residuali, tutti gli offerenti potranno partecipare alla gara. In tal caso si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato.

*

La partecipazione presso il notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di *blackout* informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione, anche se definitiva, non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo dopo il decorso del termine di cui all'art. 108, comma 1, l. fall. e solo previo deposito a mani della Curatela Fallimentare del saldo prezzo, da effettuarsi a mezzo assegni circolari intestati a "**Curatela Fallimento n. 160/2018**" (oppure previo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal Curatore), il tutto entro il termine massimo di **60 (sessanta) giorni** dall'aggiudicazione (che per le offerte inferiori alla base d'asta si produrrà a seguito dell'intervenuta accettazione da parte della procedura), 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; resta fermo in ogni caso che l'importo dell'IVA, ove dovuta sul prezzo di aggiudicazione, sarà versata direttamente alla curatela, prima o contestualmente alla stipula dell'atto notarile di vendita, con le stesse modalità previste per il versamento del saldo prezzo.

Ai sensi dell'art. 107, comma 4, l. fall., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more del perfezionamento della medesima, 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%.

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, comma 1, l. fall.

REGIME FISCALE

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.

La vendita, sulla base della destinazione dei terreni risultante dagli strumenti urbanistici adottati e/o approvati, sarà assoggettata a imposta di registro con l'aliquota che sarà vigente all'atto della stipula del rogito notarile di cessione.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione a seguito di mutamenti degli strumenti urbanistici adottati e/o approvati o di 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 il curatore fallimentare dott. Marco Bettini con studio in Empoli (FI), via Manzoni n. 7, tel. 0571/72092 – mail: info@studio-

bettini.it, e sul sito internet www.astegiudiziarie.it. Previo appuntamento è possibile la visita del bene posto in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

*

Empoli - Firenze, lì, 12.11.2026

Il Curatore (*dott. Marco Bettini)*