

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

A seguito di provvedimento autorizzativo del Giudice Delegato dott. Cristian Soccia del **26.2.2025**, si avvisa che il giorno **24 giugno 2025, 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 avente ad oggetto la piena proprietà dei seguenti beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

**\*\* DESCRIZIONE DEI BENI \*\*****LOTTO "A"**

(Complesso immobiliare principale in Capannoli, unico lotto)

Vasto **complesso immobiliare**, della superficie territoriale totale di circa 70.000 mq., sito in Capannoli (PI), tra la strada regionale 439 (lato sud-ovest), via Reggina (lato nord-ovest) e via di Mezzopiano (lato sud-est), costituito da: i) edifici ex-industriali, oggi a destinazione plurima, di cui un **fabbricato principale** ed altri **fabbricati secondari**, oltre ad ampio resede circostante costituente piazzale, area di circolazione, parcheggi; ii) vari **terreni** posti a nord del resede circostante il compendio. Il tutto come di seguito elencato e descritto.

**FABBRICATO PRINCIPALE**

Fabbricato a destinazione plurima di vaste dimensioni, che si sviluppa sostanzialmente su un solo piano fuori terra, con soppalchi interni adibiti a uffici e magazzini, con forma assimilabile all'unione di due rettangoli adiacenti di dimensioni diverse, costruiti in due fasi distinte; la porzione frontale che affaccia sulla strada regionale è risalente all'anno 1970, l'altra all'anno 1974. All'interno del fabbricato sono presenti delle aree comuni consistenti in: i) uno spazio, posto nella porzione frontale, denominato "Galleria la Fabbrica" con destinazione ad uso pubblico; ii) un'area che corre dalla pubblica Galleria suddetta fino all'estremo opposto dell'edificio; iii) un corsello di sicurezza che costituisce via di fuga per la prevenzione incendi.

All'interno dell'edificio sono altresì presenti più unità immobiliari aventi destinazioni diverse, distinte tra loro sia catastalmente che urbanisticamente, come di seguito individuate ed elencate:

**BENE n. 1**

**Descrizione:** porzione di edificio a destinazione commerciale, posto al vertice sud-ovest del maggior fabbricato, elevantesi ad un piano terra, di forma irregolare, con un lato in aderenza e i restanti prospicienti su spazi comuni/pubblici. Il bene affaccia per i lati sud e ovest sull'area comune circostante e per il lato est sulla Galleria pubblica ed è composto da cinque unità immobiliari catastali distinte. Il bene ospita una **struttura di vendita alimentare**, un bar commerciale, un magazzino, ripostigli, zone per il personale (spogliatoi, servizi igienici ecc.), servizi igienici per la clientela, oltre a disimpegni, locali pluriuso, vani reparti, ecc.; sull'area comune circostante sono inoltre presenti: i) tre cabine elettriche (adiacenti al lato ovest dell'unità principale) costituite da un unico locale ciascuna (sub. 8, 9 e 10); ii) due locali tecnologici (sub. 43) inseriti in un fabbricato secondario posto a nord-ovest, in cui è individuato anche il bene n. 13 (nello stesso fabbricato è presente un ulteriore locale tecnico censito col medesimo sub 43, non oggetto dell'affitto di cui *infra*). La superficie commerciale totale del bene è di circa **2.244 mq.**

**Dati catastali:** il bene è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli come segue: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **8**, categoria D/1, rendita catastale 94,00 € (cabina elettrica); foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **9**, categoria D/1, rendita catastale 16,00 € (cabina elettrica); foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **10**, categoria D/1, rendita catastale 78,00 € (cabina elettrica); foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **43** (solo in parte oggetto dell'affitto di cui *infra*), categoria C/2, classe unica, rendita catastale 362,55 € (locale filtri e locale pompe); foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **59**, categoria D/8, rendita catastale 16.084,80 € (supermercato).

**Stato di occupazione:** locato a terzi ad uso supermercato per la vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari, oltre ad attività di somministrazione (bar); durata contratto dal 21.4.2017 al 20.4.2035; canone mensile di **euro 21.550,00** oltre Iva; cauzione euro 64.650,00; la locatrice, in proprio ed ai sensi dell'art. 1381 c.c., ha concesso alla Conduttrice il **diritto di esclusiva** per la vendita all'ingrosso e al dettaglio di prodotti del settore alimentare nel complesso e si è impegnata, per tutta la durata del contratto, a non

concedere/trasferire a terzi la disponibilità di altri spazi e porzioni immobiliari del complesso da utilizzarsi per la vendita all'ingrosso e al dettaglio di prodotti del settore alimentare, pena la risoluzione del contratto ed il diritto della Conduttrice al risarcimento di tutti i danni dalla stessa subiti; necessita assenso della conduttrice per l'eventuale adozione di un regolamento condominiale del complesso e delle relative tabelle di ripartizione; sono compresi nella locazione i diritti condominiali su tutte quelle parti del complesso che per legge e destinazione sono comuni negli edifici, riportati nel Catasto Fabbricati al foglio 5 di mappa, particella 1079, ivi compreso il bene n. 12 di cui *infra*, meglio individuati nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni in atti, non facenti parte del bene.

#### **BENE n. 2**

**Descrizione:** porzione di edificio a destinazione commerciale, posto al vertice sud del maggior fabbricato, elevantesi principalmente a piano terra e per piccola porzione a piano primo (soppalco), di forma regolare riconducibile ad un rettangolo, con un lato in aderenza e i restanti prospicienti su spazi comuni/pubblici. Il bene affaccia per i lati est e sud sull'area comune circostante e per il lato ovest sulla Galleria pubblica. Il bene ospita una **struttura di vendita al dettaglio di beni di consumo comune**, quali abbigliamento, calzature, casalinghi, giocattoli e piccoli mobili ed è composto sostanzialmente da due zone: i) una zona principale, costituita dalla superficie di vendita, ubicata al piano terra e composta da un'unica ampia area di vendita suddivisa da due file di pilastri portanti; ii) una zona accessoria che si sviluppa su due livelli (piano terra e soppalco), composta, al piano terra, da un magazzino, disimpegni e servizi igienici e, al piano primo, cui si accede a mezzo di due scale interne (una in muratura e una metallica), da due depositi, disimpegno, due spogliatoi e servizi igienici. La superficie commerciale totale del bene è di circa **2.184 mq.**

**Dati catastali:** il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli come segue: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. 12, categoria D/8, rendita catastale 15.760,00 €.

**Stato di occupazione:** locato a terzi ad uso attività di commercio di prodotti non alimentari; durata del contratto dal 1.11.2016 al 31.10.2022 (rinnovato per ulteriori sei anni); canone di locazione convenuto in una parte fissa (canone mensile attuale **euro 16.204,90** oltre Iva) e in una parte variabile (solo in aumento) stabilita nella percentuale dell'otto per cento (8%) sul fatturato annuo eccedente euro 1.500.000=-; rimborso spese annuo di euro 4.000= a favore del locatore; previsione di espresso impegno del locatore a non costituire nel Complesso un "*parco commerciale*"; nella locazione risultano compresi anche i piazzali e le aree destinate a parcheggio antistanti, per mq. 2.100 circa; cauzione non prevista.

#### **BENE n. 3**

**Descrizione:** porzione di edificio a destinazione commerciale, posto internamente al fabbricato, a un piano fuori terra, di forma irregolare, con due lati in aderenza e i restanti prospicienti su spazi comuni/pubblici. Il bene affaccia per il lato est sul resede circostante, per il lato sud sulla Galleria pubblica e per il lato ovest sul corsello comune. Il bene ospita una **media struttura di vendita al dettaglio di abbigliamento** ed è composto da ampia superficie di vendita in cui trovano luogo camerini, servizi igienici per i clienti e superficie espositiva; sono presenti inoltre un magazzino, un piccolo ripostiglio, spogliatoi e servizi igienici per il personale. La superficie commerciale totale del bene è di circa **1.155 mq.**

**Dati catastali:** il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli come segue: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. 53, categoria D/8, rendita catastale 8.301,60 €.

**Stato di occupazione:** locato a terzi ad uso di commercio al dettaglio e all'ingrosso di prodotti e articoli per l'abbigliamento; durata contratto dal 1.6.2022 al 31.5.2028; canone mensile per i primi tre anni, euro 2.500= oltre Iva, a decorrere dal quarto anno **euro 4.500=** oltre Iva (canone mensile attuale, con aggiornamento Istat, **euro 3.481,46** oltre Iva); rimborso spese annuo di euro 10.000= (oltre Iva) a favore del locatore; cauzione euro 36.600=.

#### **BENE n. 4**

**Descrizione:** porzione di edificio a destinazione commerciale, posto internamente al fabbricato, ad un piano fuori terra, di forma regolare riconducibile a un rettangolo, con tre lati in aderenza e uno prospiciente su spazio comune/pubblico. Il bene affaccia con il lato sud sulla Galleria pubblica e per i restanti confina con altre unità immobiliari. Il bene, che in precedenza ospitava un esercizio di vendita al minuto di abbigliamento, è composto da superficie di vendita (negozio) con camerini, disimpegno e piccolo magazzino, oltre a un servizio igienico, con accesso dall'esterno, posto immediatamente a sinistra della porta di ingresso al negozio. La superficie commerciale totale del bene è di circa **185 mq.**

**Dati catastali:** il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli come segue: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. 58, categoria C/1, classe 3, 168 mq., rendita catastale 4.199,41 €.

**Stato di occupazione:** il bene risulta libero.

#### **BENE n. 5**

**Descrizione:** porzione di edificio a destinazione commerciale, posto internamente al fabbricato, ad un piano fuori terra, di forma irregolare, con tre lati in aderenza e uno prospiciente su spazio comune/pubblico. Il bene affaccia con il lato est sull'area comune circostante e per i restanti confina con altre unità immobiliari. Il bene, in precedenza, ospitava un esercizio di vendita al minuto e/o all'ingrosso di abbigliamento; è composto da un'ampia superficie di vendita (negozi) con camerini, un ufficio, un locale deposito, un magazzino suddiviso in due locali, oltre a disimpegno e servizi igienici (uomo, donna e diversamente abili). La superficie commerciale totale del bene è di circa **439 mq**.

**Dati catastali:** il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli come segue: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **51**, categoria D/8, rendita catastale 3.168,00 €.

**Stato di occupazione:** il bene risulta **libero**.

#### **BENE n. 6**

**Descrizione:** porzione di edificio a destinazione d'uso magazzino commerciale all'ingrosso, posto internamente al fabbricato, a un piano fuori terra, di forma irregolare, con un lato libero prospiciente l'area comune circostante (lato ovest) e i restanti in aderenza ad altre unità immobiliari. Sul lato libero è presente, posto in aderenza all'edificio, un manufatto tecnico a servizio del bene. La porzione immobiliare, ubicata interamente al piano terra, ospita un'attività di commercio all'ingrosso di articoli destinati al settore dell'automotive, del cargo e del terziario; è composta da una vasta superficie a magazzino suddivisa da quattro file di pilastri portanti, oltre a spogliatoi, antibagno e servizi igienici destinati ai lavoratori. Sul resede circostante, adiacente al lato ovest, è inoltre presente un locale tecnico adibito a carica muletti. La superficie commerciale totale del bene è di circa **2.134 mq**.

**Dati catastali:** il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli come segue: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **46**, categoria D/8, rendita catastale 15.100,00 €.

**Stato di occupazione:** locato a terzi a uso deposito/magazzino; durata contratto dal 1.7.2017 al 30.6.2023 (rinnovato per ulteriori sei anni); canone mensile attuale **euro 6.176,90** oltre Iva; cauzione euro 15.000=.

#### **BENE n. 7**

**Descrizione:** porzione di edificio a destinazione commerciale, posto internamente al fabbricato, ad un piano fuori terra, di forma regolare, riconducibile ad un rettangolo, con due lati liberi prospicienti l'area comune circostante (lato sud e ovest) e i restanti in aderenza ad altre unità immobiliari. Il bene, ubicato interamente al piano terra, ospita una attività di commercio al minuto di prodotti e articoli usati ed è composto da una vasta superficie di vendita, oltre ad antibagno e servizi igienici. La superficie commerciale totale del bene è di circa **754 mq**.

**Dati catastali:** il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli come segue: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **40**, categoria D/8, rendita catastale 5.450,00 €.

**Stato di occupazione:** locato a terzi per uso commerciale e deposito/magazzino; nel contratto è indicata una durata di sei anni a decorrere dal 1.1.2020, anche se la medesima clausola (art. 3) riporta come scadenza del contratto il 31.12.2026 (corrispondente ad una durata contrattuale di sette anni); canone mensile attuale **euro 2.549,66** oltre Iva; cauzione euro 6.750=.

#### **BENE n. 8**

**Descrizione:** porzione di edificio a destinazione d'uso magazzino, posto internamente al fabbricato, ad un piano fuori terra, di forma regolare, riconducibile un rettangolo, con un lato libero prospiciente l'area comune circostante (lato ovest) e i restanti in aderenza ad altre unità immobiliari. Sul lato libero è presente, posto in aderenza all'edificio, un manufatto tecnico a servizio del bene. La porzione immobiliare, ubicata interamente al piano terra, ospita un'attività di magazzino e stoccaggio merci conto terzi ed è composta da un'unica vasta superficie a magazzino suddivisa da una fila di pilastri portanti. L'unità immobiliare è collegata internamente all'unità di cui al sub. 28 (Bene n. 9 di cui *infra*), mediante un'apertura priva di infisso, realizzata sulla tamponatura interna (di divisione tra le unità). Sul resede circostante, adiacente al lato ovest, è inoltre presente un locale tecnico adibito a carica muletti. La superficie commerciale totale del bene è di circa **1.014 mq**.

**Dati catastali:** il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli come segue: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **47**, categoria C/2, classe unica, 1.020 mq, rendita catastale 4.741,07 €.

**Stato di occupazione:** locato a terzi ad uso deposito/magazzino; durata contratto dal 1.7.2018 al 30.6.2024 (rinnovato per ulteriori sei anni); canone mensile attuale **euro 2.570,29** oltre Iva; cauzione non prevista.

#### **BENE n. 9**

**Descrizione:** porzione di edificio a destinazione d'uso magazzino, posto internamente al fabbricato, elevantesi principalmente a piano terra e per porzione a piano primo (soppalco); presenta una forma regolare, riconducibile un rettangolo, con due lati liberi prospicienti l'area comune circostante (lati nord e ovest) e i restanti in aderenza ad altre unità immobiliari. Il bene ospita una attività di magazzino e

**stoccaggio merci conto terzi** ed è composto, al piano terra, da un'unica (molto vasta) superficie a magazzino suddivisa da tre file di pilastri portanti, oltre a quattro uffici, servizi igienici e scale di accesso al piano superiore; al piano primo da ulteriori quattro uffici. L'unità immobiliare è collegata internamente all'unità individuata dal sub. 47 (Bene n. 8), mediante un'apertura priva di infisso, realizzata sulla tamponatura interna (di divisione tra le unità). La superficie commerciale totale del bene è di **4.548 mq.**, di cui circa 4.234 mq. destinati a magazzino e circa 314 mq. destinati a uffici.

**Dati catastali:** il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli come segue: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **28**, categoria D/7, rendita catastale 27.252,00 €.

**Stato di occupazione:** locato a terzi ad uso deposito/magazzino; nel contratto è indicata una durata di sei anni a decorrere dal 23.8.2016, anche se la medesima clausola (art. 3) riporta come scadenza del contratto il 31.7.2022, corrispondente ad una durata contrattuale leggermente inferiore (già intervenuto il primo rinnovo); canone mensile attuale **euro 10.007,63** oltre Iva; cauzione non prevista.

#### **BENE n. 10**

**Descrizione:** porzione di edificio a destinazione d'uso magazzino commerciale, posto internamente al fabbricato, elevantesi a piano terra con una porzione soppalcata; presenta una forma in pianta regolare, riconducibile un rettangolo, con due lati liberi prospicienti l'area comune circostante (lati nord ed est) e i restanti in aderenza a beni comuni (corselli). Il bene è composto al piano terra da un'unica (molto vasta) superficie a magazzino suddiviso da una fila di pilastri portanti, oltre a un ampio soppalco, adibito al deposito di merci, in struttura metallica, accessibile con due scale fisse anch'esse in metallo per una superficie complessiva di circa 900 mq. Sullo spigolo sud-est dell'unità è presente un piccolo locale tecnico avente accesso esclusivamente dall'esterno (dal prospetto est). La superficie commerciale totale del bene è di circa **2.812 mq.**

**Dati catastali:** il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli come segue: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **25**, categoria D/7, rendita catastale 15.210,00 €.

**Stato di occupazione:** il bene risulta libero.

#### **BENE n. 11**

**Descrizione:** porzione di edificio a destinazione d'uso commerciale (grande struttura di vendita), posto nei pressi del vertice nord-est del maggior fabbricato; presenta una forma irregolare e si eleva principalmente a piano terra e per porzione a piano primo, con tre lati in aderenza e il restante prospiciente il resede circostante (lato est). Il bene è composto al piano terra da tre aree separate e non comunicanti tra loro, aventi dimensioni diverse, e nello specifico: i) l'area maggiore (molto vasta) è suddivisa da due file di pilastri portanti e comprende zona di vendita, ripostiglio, alcuni disimpegni, due spogliatoi con servizi igienici e scale di accesso al piano superiore, dove si trovano quattro uffici, disimpegno e servizio igienico; ii) l'area intermedia, posta in aderenza al lato sud di quella sopra descritta, è composta da un unico ampio spazio avente accesso sia dall'esterno che dal corsello di cui al Bene n. 12, individuato dal sub. 48 (detta area è collegata tramite una porta antincendio anche con il Bene n. 3, individuato dal sub. 53); iii) l'area minore posta in aderenza al lato sud dell'area intermedia è costituita da un unico spazio accessibile solamente dal corsello di cui al Bene n. 12, verso il quale non esiste parete di confine. La superficie commerciale totale del bene è di **5.706 mq.**, di cui circa 5.384 mq. destinati alla zona di vendita (somma delle tre zone separate) e circa 322 mq. destinati a uffici.

**Dati catastali:** il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli come segue: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **54**, categoria D/8, rendita catastale 41.097,60 €.

**Stato di occupazione:** il bene risulta libero.

#### **BENE n. 12**

**Descrizione:** porzione di edificio, a un piano fuori terra, di forma regolare, riconducibile a un rettangolo, in corso di ristrutturazione e ridefinizione, posto nel centro del maggior fabbricato, che corre dalla Galleria pubblica fino all'estremo opposto, con due lati in aderenza e i restanti prospicienti su spazi comuni/pubblici. Il bene affaccia per il lato sud sulla Galleria pubblica e nord sull'area comune. Il prospetto a nord, rivolto verso l'area comune circostante il fabbricato, presenta un'ampia apertura con portone scorrevole "industriale" che consente anche l'accesso e una seconda apertura più piccola con infisso metallico. Il prospetto a sud, rivolto verso la galleria pubblica, presenta un'apertura con caratteristiche antincendio. Il bene, ubicato interamente al piano terra, è composto da un'unica superficie aperta allo stato "grezzo", percorsa da una fila di pilastri portanti (quanto alle originarie previsioni di progetto, si fa rinvio alla perizia di cui *infra*). La superficie commerciale totale del bene è di circa **3.182 mq.**

**Dati catastali:** il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli come segue: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. **48**, quale **bene comune non censibile** (il bene dovrà essere frazionato secondo quanto previsto dalla Convenzione Edilizia di cui *infra*).

**Stato di occupazione:** il bene risulta libero.

## FABBRICATI SECONDARI

Edificio libero su quattro lati, posto nelle immediate vicinanze al lato nord-ovest del fabbricato principale, prospiciente via Reggina, in parte a destinazione artigianale ed in parte adibito a deposito di impianto antincendio e locale pompe; detto edificio, di forma rettangolare, si sviluppa sostanzialmente ad un solo piano fuori terra, oltre a un piccolo soppalco interno non accessibile. All'interno dell'edificio si trovano il sub 43 (precedentemente descritto), nonché il Bene n. 13, come di seguito descritto:

### **BENE n. 13**

**Descrizione:** porzione di edificio a destinazione d'uso laboratorio artigianale, posto internamente al fabbricato, a un piano fuori terra, di forma regolare, riconducibile ad un rettangolo, con due lati liberi prospicienti l'area comune circostante (lato sud ed ovest) e i restanti in aderenza ad altre unità immobiliari. Il bene, posto sulla parte sinistra per chi osserva il prospetto principale (lato nord), si eleva principalmente a piano terra e per porzione a piano soppalcato, con un lato in aderenza e i restanti prospicienti l'area comune (lati nord, est e ovest). Il bene ospita un'attività di **autolavaggio** ed è composto da un unico vano a uso laboratorio, oltre a un piccolo soppalco non accessibile. La superficie commerciale totale del bene è di circa **40 mq.** (sono in corso modifiche al bene, come indicate nella nota tecnica del 10.2.2025 di cui *infra*).

**Dati catastali:** il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli come segue: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. 42, categoria C/3, classe 1, 30 mq., rendita catastale 113,10 €.

**Stato di occupazione:** locato a terzi ad uso autolavaggio; durata contratto dal 14.6.2023 al 13.6.2029; canone mensile euro 300,00= oltre Iva; cauzione non prevista; già corrisposto alla Procedura, in via anticipata, il canone di locazione del primo biennio contrattuale.

### **BENE n. 14**

**Descrizione:** fabbricato libero su quattro lati, posto a nord del fabbricato principale, prospiciente via Reggina, ex centrale di cogenerazione di energia termica ed elettrica a servizio dell'intero compendio, oggi in disuso. Il bene, di forma regolare riconducibile ad un rettangolo, con quattro lati liberi prospicienti l'area comune circostante, si sviluppa sostanzialmente ad un solo piano fuori terra, oltre a una porzione soppalcata. Il fabbricato ad oggi si configura come una volumetria non utilizzata (ex locale tecnico) ed è suddiviso in due porzioni distinte con accessi autonomi dall'esterno; una porzione è a due livelli fuori terra (la parte posta a sinistra per chi osserva da via Reggina) in cui trovano luogo due locali e l'altra è ad un piano fuori terra formata da una sola ampia superficie; quest'ultima parte di fabbricato risulta danneggiata all'interno e parzialmente con riguardo alla copertura. La superficie commerciale totale del bene è di circa **300 mq.**

**Dati catastali:** il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli come segue: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. 24, categoria C/2, classe 1, 307 mq., rendita catastale 1.426,97 €.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta libero e inagibile.

### **BENE n. 15**

**Descrizione:** edificio libero su quattro lati, di vecchissima costruzione, posto nelle immediate vicinanze al confine sud-est del resede circostante, lungo via di Mezzopiano, avente destinazione a **civile abitazione**, in passato adibito ad alloggio del custode. Il bene, di forma rettangolare, si sviluppa a due piani fuori terra con quattro lati liberi prospicienti l'area comune circostante. L'unità immobiliare, alla quale si accede dalla pubblica via di Mezzopiano tramite il resede comune circostante, è composta al piano terra da undici locali ad uso deposito, ripostiglio, magazzino e locale centrale termica, oltre a disimpegno e scale di accesso al piano superiore; al piano primo trovasi alloggio composto da sei vani, tre disimpegni (di cui uno di caposcala), due ripostigli e due servizi igienici. La superficie commerciale totale del bene risulta di circa **306 mq.**

**Dati catastali:** il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli come segue: foglio di mappa n. 5, particella 1079, sub. 3, categoria A/2, classe 1, 11,5 vani, rendita catastale 1.158,15 €.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta libero.

## **TERRENI**

### **BENE n. 16**

**Descrizione:** terreni posti lungo il confine nord del resede circostante il complesso principale, in parte urbanizzati (strada asfaltata di accesso posteriore agli immobili), ricadenti urbanisticamente all'interno della medesima perimetrazione del compendio (A.U.R. 1.8: ambito urbano di recupero); costituiti da tre corpi distinti di dimensioni diverse, tutti con giacitura pianeggiante. Il corpo maggiore, di conformazione planimetrica irregolare, è composto dalle particelle n. 905, 906, 907, 939, 941, 942, 943, 1112 e 1118; il corpo medio, di forma triangolare, è composto da una singola particella (908); il corpo minore, di forma triangolare, è costituito da un'unica particella (901). La superficie totale dei terreni risulta pari a circa **10.930 mq.**

**Dati catastali:** i terreni sono rappresentati: i) al Catasto Terreni del Comune di Capannoli, foglio di mappa n. 5, particelle: **901**, vigneto, classe 2, 0.00.35 centiare, R.D. 0,22 €, R.A. 0,21 €; **939**, seminativo arborato, classe 1, 0.05.90 are, R.D. 4,42 €, R.A. 2,29 €; **941**, vigneto, classe 2, 0.18.65 are, R.D. 11,56 €, R.A. 11,08 €; **942**, vigneto, classe 2, 0.09.85 are, R.D. 6,10 €, R.A. 5,85 €; **943**, vigneto, classe 2, 0.09.06 are, R.D. 5,61 €, R.A. 5,38 €; **1112**, vigneto, classe 2, 0.10.13 are, R.D. 6,28 €, R.A. 6,02 €; **1118**, vigneto, classe 2, 0.14.30 are, R.D. 8,86 €, R.A. 8,49 €; ii) al Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli foglio di mappa n. 5, particelle: **905**, cat. F/1 (Aree Urbane) di mq 2.015; **906**, cat. F/1 (Aree Urbane) di mq 930; **907**, cat. F/1 (Aree Urbane) di mq 751; **908**, cat. F/1 (Aree Urbane) di mq 410.

**Stato di occupazione:** i terreni risultano liberi.

### **PARTI COMUNI BENI DI UTILIZZO COMUNE**

Sulla particella 1079 insistono i seguenti **beni comuni**: i) ampio **resede** circostante, in comune tra le varie unità immobiliari che formano gli edifici, costituente piazzale, area di circolazione e parcheggi (sub 49, bene comune non censibile); ii) uno spazio, posto nella porzione frontale, denominato "**Galleria la Fabbrica**" con destinazione ad uso pubblico (sub 57, bene comune non censibile); iii) un'area che corre dalla pubblica Galleria suddetta fino all'estremo opposto dell'edificio (**corsello**, sub 48, bene comune non censibile, corrispondente al Bene n. 12); iv) un **corsello di sicurezza** (sub 34, bene comune non censibile), comune ai soli sub. 25 e 54 che costituisce via di fuga per la prevenzione incendi.

Sul resede comune (sub 49), insistono i seguenti **beni di utilizzo comune**:

**a) ex garitta per custode con sovrastante pensilina metallica**, posta nei pressi dell'accesso sulla via Volterrana (SR 439); il manufatto ha forma rettangolare e presenta nella parte retrostante il sostegno strutturale alla pensilina in cui è stato inserito un piccolo servizio igienico; il bene risulta rappresentato al Catasto Fabbricati dal sub 22 (categoria C/2, classe unica, 353 mq., rendita catastale euro 1.640,78), unitamente al manufatto di cui al punto seguente;

**b) tettoia ad uso parcheggio** posta nelle immediate vicinanze del confine con via di Mezzopiano, con struttura portante metallica a doppia pergola a Y, nella quale vengono ad oggi individuati n. 18 stalli per auto; il bene è catastalmente individuato dal sub. 22 unitamente alla garitta di cui sopra;

**c) cabina elettrica**, attualmente in disuso, posta nelle immediate vicinanze del vertice nord-est, rappresentata al Catasto Fabbricati dal sub. 31 (categoria D/1, classe unica, rendita catastale euro 173,04);

**d) cabina elettrica** posta nella zona tra il fabbricato principale e l'ex abitazione del custode (Bene n. 15), individuata soltanto sull'estratto di mappa ma non censita al Catasto Fabbricati, per la quale sussiste obbligo di accatastamento.

Sull'area comune, in prossimità del fabbricato principale, sono presenti installazioni impiantistiche di varia natura a servizio delle unità immobiliari.

Fanno parte del compendio anche le particelle: **n. 903** di mq 2.160 (area urbanizzata - strada che consente l'accesso tergale al compendio), non oggetto della Convenzione Edilizia con il Comune di Capannoli dell'8.10.2008 di cui *infra*; **n. 904** di mq 2.072 (terreno), non oggetto della menzionata convenzione.

\*

Ad oggi non è presente un regolamento delle parti comuni del complesso (resede circostante, Galleria pubblica, ecc.), degli impianti comuni e/o tabelle millesimali di ripartizione delle spese.

L'area esterna di viabilità e parcheggio, comune a tutte le unità immobiliari e circostante il fabbricato, è gravata da servitù di passaggio e di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.p.a., costituite in data 11.12.2008.

Il complesso immobiliare, inoltre, risulta interessato: i) dalla Convenzione Edilizia con il Comune di Capannoli dell'8.10.2008, trascritta a Volterra il 29.10.2008, che disciplina le aree del compendio da assoggettare ad uso pubblico (spazi, galleria, viabilità pedonale e carrabile); ii) dalla scrittura privata del 11.4.2018 tra il Comune di Capannoli, la Soc. *omissis* e la Soc. assoggettata alla presente procedura fallimentare, per l'utilizzo della piazza denominata "Galleria la Fabbrica" (sub. 57).

**Quanto alla situazione catastale, urbanistica, edilizia e impiantistica ed alle relative difformità e/o carenze, presenti con riferimento a taluni tra i beni facenti parte del complesso principale, si rinvia al contenuto delle perizie di cui *infra*.**

\*

Tutto quanto in precedenza riportato è meglio e più ampiamente descritto nella perizia estimativa in atti redatta dalla Dott.ssa [REDACTED] in data 3.5.2023, giurata l'11.5.2023 e dalla stessa integrata/rettificata in data 19.7.2023 (nonché, quanto alla cronistoria catastale ed agli allegati afferenti ai singoli immobili facenti parte del compendio, negli estratti delle perizie in atti relative ai corrispondenti Beni) e successivamente integrata, in data 10.2.2025, dal geom. [REDACTED]; documenti che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni facenti parte del Complesso immobiliare e per la loro situazione

di fatto e di diritto. Con specifico riguardo all'importo dei canoni di locazione, si precisa che nel presente bando sono indicati i valori attuali aggiornati con le variazioni ISTAT applicate (valori che potrebbero quindi differire da quanto riportato nella relazione di stima).

## **LOTTO "B"**

**(Complesso immobiliare secondario in Capannoli, unico lotto)**

**Complesso immobiliare**, della superficie commerciale di circa 8.680 mq (oltre aree urbane), sito in Capannoli (PI), che si estende dalla via Volterrana verso sud-ovest, composto da più volumetrie tra loro connesse, oltre ad aree pertinenziali di interconnessione. La maggior parte del compendio risulta oggi a destinazione industriale, inutilizzata, salvo le porzioni che si affacciano su via Volterrana nelle quali si sono insediate tre attività produttive (vendita materiale agrario, deposito e agenzia immobiliare). Il complesso è composto dai beni di seguito elencati e descritti.

### **BENE n. 1**

**Descrizione:** porzione di edificio a destinazione direzionale, posta in posizione centrale del maggior fabbricato, ad un piano fuori terra, con due lati liberi (lati nord-est e sud-est), uno in aderenza e uno in parte libero ed in parte in aderenza (lato nord-ovest). Il bene ospita un'agenzia immobiliare ed è composto da due locali ad uso ufficio, oltre a disimpegno, antibagno e servizio igienico. La superficie commerciale totale del bene è di circa **70 mq**.

**Dati catastali:** il bene è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli come segue: foglio di mappa n. 19, particella 943, sub. 4, categoria A/10, classe U, 3 vani, rendita catastale 906,38 €.

**Stato di occupazione:** locato a terzi ad uso attività di servizio (agenzia immobiliare); durata contratto dal 1.7.2016 al 30.6.2022, rinnovato per ulteriori sei anni; canone mensile attuale di **euro 558,76** oltre Iva; cauzione non prevista.

### **BENE n. 2**

**Descrizione:** porzione di edificio a destinazione commerciale, posta al piano terra ed in posizione centrale del maggior fabbricato, a un piano fuori terra, con tre lati in aderenza e uno prospicienti il prospetto frontale (nord-est). Il bene ospita un'attività di commercio al minuto e all'ingrosso di prodotti per l'agricoltura ed è composto da un locale ad uso negozio e da un'area ad uso magazzino/ripostiglio, oltre ad un antibagno e un servizio igienico. La superficie commerciale totale del bene è di circa **155 mq**.

**Dati catastali:** il bene è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli come segue: foglio di mappa n. 19, particella 943, sub. 5, categoria C/1, classe 2, 173 mq, rendita catastale 3.716,84 €.

**Stato di occupazione:** locato a terzi ad uso commerciale e deposito/magazzino; durata contratto dal 1.11.2017 al 31.10.2023, rinnovato per ulteriori sei anni; canone mensile attuale di **euro 1.110,30** oltre Iva; cauzione euro 2.000,00.

### **BENE n. 3**

**Descrizione:** porzione di edificio a destinazione d'uso deposito/magazzino, ad un solo piano fuori terra, con due lati in aderenza (di cui il lato sud-est solo in parte) e i restanti prospicienti il resede circostante (lati nord-est e sud-ovest); è posto in posizione centrale al compendio e lo attraversa orizzontalmente. Il bene ospita un'attività di commercio al minuto di prodotti usati ed è destinato allo stoccaggio di merce; è composto da un'unica vasta superficie ad uso deposito/magazzino suddivisa in tre zone aventi altezze interne diverse tra loro (prive di servizi igienici). La superficie commerciale totale del bene è di circa **980 mq**.

**Dati catastali:** il bene è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli come segue: foglio di mappa n. 19, particella 943, sub. 7, categoria C/2, classe U, 938 mq, rendita catastale 4.359,93 €.

**Stato di occupazione:** locato a terzi ad uso deposito/magazzino; durata contratto dal 1.1.2018 al 31.12.2023, rinnovato per ulteriori sei anni; canone mensile attuale di **euro 1.133,50** oltre Iva; cauzione euro 3.000,00.

### **BENE n. 4**

**Descrizione:** restante porzione inutilizzata del compendio (ex stabilimento), costituita da:

- a) due capannoni adiacenti tra loro, situati nella zona più a sud del compendio, composti da ex reparti di lavorazione;
- b) edificio in aderenza al lato sud-ovest di quanto sopra descritto, ma con struttura indipendente, in posizione arretrata rispetto alla strada, che si sviluppa su quattro piani fuori terra, corrispondente in passato alla ex mensa aziendale, composto come segue: i) al piano terra sono presenti spazi ad uso magazzino, un servizio igienico, un ufficio e un disimpegno; al piano primo sono presenti un ampio locale ad uso magazzino, servizi igienici e un disimpegno, oltre a terrazzo posto sul lato sud-ovest accessibile

direttamente dal magazzino; ii) al piano secondo (terzo da terra) sono presenti quattro locali di dimensioni diverse ad uso magazzino e servizi igienici; iii) al piano terzo (quarto da terra) è presente un unico ampio locale ad uso magazzino; iv) tutti i piani del fabbricato sono internamente collegati da una scala e da un montacarichi; v) sui lati nord-ovest e sud-ovest è presente una scala esterna in metallo che consente l'accesso diretto al piano secondo;

- c) edificio posto lungo la via Volterrana che si sviluppa a due piani fuori terra, interrotto al piano terreno dai sopra descritti Beni n. 2 e n. 3, come segue: i) al piano terra, nella zona sud-ovest, secondo le pratiche edilizie e la planimetria catastale, dovevano essere presenti un ampio locale ex mostra ed esposizione da cui si diparte scala ellissoidale di accesso al piano primo, due uffici, disimpegni, servizi igienici e locale tecnico posto sotto una seconda scala (situata a sud-est della porzione) di accesso al piano superiore; la porzione del bene si presenta invece "fisicamente" difforme da quanto sopra descritto in quanto interessata da lavori edili incompiuti; ii) al piano terra, nella zona nord-est, è presente un ampio locale magazzino/deposito ad uso commerciale; la porzione di bene si presenta interessata da lavori edili incompiuti; iii) al piano primo sono presenti numerosi vani ad uso ufficio, disimpegni e servizi igienici oltre ad un balcone e una terrazza interna; è presente anche un'abitazione (alloggio del custode), posta nella zona centrale, formata da ingresso-soggiorno, cucina, ufficio, disimpegno notte, camera, servizio igienico e ripostiglio ed un balcone su via Volterrana oltre ad un'ampia terrazza interna; al piano primo si accede complessivamente da tre scale interne di cui una ad uso esclusivo dell'alloggio; una parte della porzione del bene (zona nord) si presenta "fisicamente" difforme da quanto sopra descritto in quanto interessata da lavori edili incompiuti, tra cui la realizzazione di una nuova costruzione metallica strutturalmente indipendente, a due piani fuori terra, posta lungo il lato ovest (in luogo dei vani accessori ripostiglio, magazzino, w.c., spogliatoio ecc. adiacenti all'unità immobiliare sub 7), allo stato grezzo, con il solo "scheletro completato";
- d) volumetrie sparse che corrispondono a un locale caldaia, un silos, una cabina elettrica ed una serie di tettoie;
- e) resede di terreno pertinenziale che circonda il bene descritto su tutti i lati.

La superficie commerciale totale del bene è di circa mq. 7.478,30.

**Dati catastali:** il bene è rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Capannoli come segue: foglio di mappa n. 19, particella 943, sub. 9, categoria D/1, rendita catastale 28.300,00 €.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta libero.

\*

Il complesso immobiliare secondario risulta interessato: i) dalla Convenzione Edilizia con il Comune di Capannoli del 15.2.2023, trascritta a Volterra il 2.3.2023, che disciplina l'attuazione dell'Ambito Unitario di Recupero ("AUR") 1.9 del vigente Regolamento Urbanistico con individuazione degli obblighi assunti verso l'Amministrazione Comunale e le aree da cedere gratuitamente alla stessa; ii) dalla Convenzione Edilizia con il Comune di Capannoli dell'8.10.2008, trascritta a Volterra il 29.10.2008, con la quale il Comune ha autorizzato la proprietà alla realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria, tra cui la rotatoria all'intersezione tra via Reggina e via Volterrana.

**Quanto alla situazione catastale, urbanistica e edilizia e impiantistica ed alle relative difformità e/o carenze, presenti con riferimento a taluni tra i beni facenti parte del complesso secondario, si rinvia al contenuto della perizia di cui *infra*.**

\*

Tutto quanto in precedenza riportato è meglio e più ampiamente descritto nella perizia estimativa in atti redatta dalla Dott.ssa ██████████ in data 23.1.2024 e giurata il 15.2.2024, documento che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni facenti parte del Complesso immobiliare secondario e per la loro situazione di fatto e di diritto. Con specifico riguardo all'importo dei canoni di locazione, si precisa che nel presente bando sono indicati i valori attuali aggiornati con le variazioni ISTAT applicate (valori che potrebbero quindi differire da quanto riportato nella relazione di stima).

## CONDIZIONI DI VENDITA

Lotti	Prezzo base	Aumento minimo	Deposito cauzionale (*)	Prezzo base offerte residuali
Lotto A (compendio principale)	9.220.000,00	20.000,00	922.000,00	8.500.000,00
Lotto B (compendio secondario)	2.400.000,00	10.000,00	240.000,00	2.000.000,00

(\*) 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, 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 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 nei fabbricati e 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](http://www.notariato.it)).

### MODALITÀ 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](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.

### MODALITÀ 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'asta, 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 lotto immobiliare 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, versata a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Curatela Fallimento n. 102/2020**" oppure a mezzo di bonifico bancario irrevocabile effettuato sul conto corrente intestato alla Curatela del Fallimento n. 102/2020 ed intrattenuto presso Banca Cambiano 1884 s.p.a., filiale di Empoli, IBAN: IT 24 R 08425 37831 000031498959 allegando la relativa ricevuta; nel caso di versamento a mezzo bonifico bancario, questo dovrà essere effettuato in modo tale che l'importo della cauzione risulti accreditato in modo definitivo sul conto corrente della procedura entro la scadenza del termine per le offerte;
- 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 nelle perizie in atti, 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. 102/2020**" (oppure previo bonifico bancario sul conto corrente della Procedura con le modalità in precedenza indicate), il tutto entro il termine massimo di **120 (centoventi) 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.

Sul saldo prezzo, l'aggiudicatario, con l'autorizzazione del Giudice Delegato, potrà concordare col creditore ipotecario di primo grado (o, eventualmente, anche con quelli di grado inferiore, se e nella misura in cui il prezzo di aggiudicazione ne consentisse il soddisfacimento in sede di riparto) ai sensi e per gli effetti dell'art. 508 c.p.c. in quanto compatibile, l'assunzione, anche solo parziale, del debito, con le garanzie ad esso inerenti, liberando il Fallimento per l'importo accollatosi. L'accordo tra aggiudicatario e creditore ipotecario dovrà necessariamente concludersi nel periodo compreso tra l'aggiudicazione e il termine fissato per il versamento del saldo prezzo; nello stesso periodo dovrà intervenire anche l'autorizzazione all'accordo da parte del Giudice Delegato, con la quale sarà inoltre stabilita la quota di saldo prezzo che l'aggiudicatario dovrà in ogni caso versare al Fallimento, in quanto occorrente per il pagamento delle spese di Procedura prededucibili imputabili al bene ex artt. 111-bis e 111-ter l. fall. e dei creditori concorsuali di grado poziore rispetto al creditore ipotecario. A tal fine, l'offerente dovrà indicare nell'offerta, o al più tardi, comunicare alla curatela (a mezzo PEC all'indirizzo [f102.2020firenze@pecfallimenti.it](mailto:f102.2020firenze@pecfallimenti.it) o lettera raccomandata A.R.) entro e non oltre 10 giorni dall'aggiudicazione, la volontà di avvalersi di tale facoltà. Il creditore ipotecario, in ogni caso, dovrà: i) dichiarare che la quota del saldo prezzo oggetto di assunzione da parte dell'aggiudicatario sia a tutti gli effetti da intendersi quale attribuzione effettuata dal Fallimento a favore del creditore ipotecario medesimo; ii) impegnarsi a restituire al Fallimento quanto eventualmente ricevuto in più, a seguito dell'accollo, rispetto alla somma effettivamente spettante sul ricavato dalla vendita del bene come determinata nel piano di riparto che la curatela redigerà ai sensi degli artt. 110 ss. l. fall. dopo il trasferimento del bene, il completamento delle connesse formalità e ad avvenuta consuntivazione di tutte le relative spese. 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 - SPESE DI AGGIUDICAZIONE E VENDITA

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, quanto al **Lotto "A"**, Beni n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 e 14 (classificati nelle categorie C/1, C/2, C/3, D/1, D/7, D/8) ed ai subalterni n. 22 (cat. C/2) e n. 31 (cat. D/1), sarà soggetta a IVA, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto della stipula dell'atto notarile di trasferimento, a seguito di opzione ex art. 10, n. 8-ter, DPR 633/1972 che la curatela eserciterà nel contratto di vendita; nei casi previsti dalla legge sarà applicato il regime del *reverse charge*; quanto al Bene n. 15 (unità immobiliare a uso abitativo), la vendita sarà soggetta a imposta di registro con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto della stipula dell'atto notarile di trasferimento; quanto al Bene n. 16, comprendente aree urbane (catasto fabbricati part. 905, 906, 907, 908) e terreni (catasto terreni part. 901, 939, 941, 942, 943, 1112, 1118) ed alle aree urbane individuate dalle particelle n. 903 e n. 904 (catasto fabbricati), con riguardo alle porzioni edificabili, la vendita sarà assoggettata ad I.V.A. ad aliquota ordinaria (con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto della stipula dell'atto notarile di trasferimento), mentre, con riguardo alle porzioni non edificabili, sarà assoggettata a imposta di registro (con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto della stipula dell'atto notarile di trasferimento).

La vendita, quanto al **Lotto "B"**, Beni n. 1, 2, 3 e 4 (classificati nelle categorie A/10, C/1, C/2, D/1), sarà soggetta a IVA, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto della stipula

dell'atto notarile di trasferimento, a seguito di opzione ex art. 10, n. 8-ter, DPR 633/1972 che la curatela eserciterà nel contratto di vendita; nei casi previsti dalla legge sarà applicato il regime del *reverse charge*.

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 momento del trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la Procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

La procedura si avvale di **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** quale **soggetto specializzato ex art. 107 L.F.**, direttamente e tramite la società del network **Rete Aste s.r.l.**, per la ricerca e la segnalazione degli interessati all'acquisto, nonché per l'eventuale supporto e consulenza da rendere in loro favore. I diritti dovuti per l'opera prestata matureranno a favore di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. e saranno posti ad esclusivo carico dell'aggiudicatario nella misura dello **0,2% + Iva** del valore di aggiudicazione.

Maggiori informazioni presso i curatori fallimentari dott. Marco Bettini e dott. Maurizio Moriani con studio in Empoli (FI), via Manzoni n. 7, tel.0571/72092 – mail: info@studio-bettini.it, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ed accedendo alla Virtual Data Room della Procedura all'indirizzo [https://www.portalecreditori.it/sezione\\_dataroom.php?where=visualizza\\_dataroom&dr\\_id=335](https://www.portalecreditori.it/sezione_dataroom.php?where=visualizza_dataroom&dr_id=335)

Previo appuntamento è possibile la visita dei beni posti in vendita e la consultazione della relativa documentazione.

Empoli - Firenze, lì, 26.2.2025

I Curatori

*dott. Marco Bettini - dott. Maurizio Moriani*

*Marco Bettini*

Firmato digitalmente  
da: MARCO BETTINI  
Data: 26/02/2025  
17:03:45

Firmato digitalmente da: MORIANI  
MAURIZIO  
Data: 26/02/2025 17:04:51