



Tribunale di Firenze
Sezione Fallimenti

FALLIMENTO 65/2022

GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO: dott.ssa Rosa Selvarolo

CURATORE FALLIMENTARE: dott.ssa Giada Fratini

SOGGETTO SPECIALIZZATO (ex art. 107 l.f.): ITAsset Advisory Services

AVVISO DI VENDITA AL VII ESPERIMENTO DI GARA
PROCEDURA COMPETITIVA

La sottoscritta **dottorssa Giada Fratini** con studio in Poggibonsi (Si) Via Gracco del Secco n. 11, nella propria qualità di curatore del fallimento della procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che, con giusta sentenza emessa dal tribunale di Firenze è stato dichiarato il fallimento della società "*Bastia Nova s.r.l.*", nominando giudice delegato al fallimento la dottorssa Rosa Selvarolo;

- che, la società fallita è piena proprietaria di asset immobiliari siti nel comune di Empoli (FI) Loc. Ponte a Elsa. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore del fallimento, architetto Alberto Gonnelli, depositata presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Firenze ed alla quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti;

- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all'acquisto, mediante una serie coordinata di servizi;

- che vengono messi a disposizione dell'utenza (h.24 - compreso giorni festivi) recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita, alla visione degli immobili, alle informazioni generali sulla procedura:

➤ **dott. Gianluca Poggiaroni - dott. Andrea Petreni**

➤ mail: gianluca@itasset.it - andrea@itasset.it



Tribunale di Firenze
Sezione Fallimenti

➤ mobile: 338.6230816 - 339.5274210

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati anche nei giorni festivi, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato;
- che il trasferimento del bene subastato avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;
- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, del **modello di presentazioni offerte**, nonché della **perizia di stima** reperibili sul sito internet www.itasset.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA
Venerdì 21 marzo 2025 alle ore 10:30

➤ presso lo studio del curatore fallimentare dott.ssa Giada Fratini, in Poggibonsi (Si),
Via Gracco del Secco n. 11 con **modalità cartacea**;

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla consequenziale gara di vendita giudiziaria, senza incanto, con **modalità "tradizionale"** dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

STABILISCE

- Per l'offerente **tradizionale** (*modalità di presentazione delle offerte in forma cartacea*).

L'offerta di acquisto dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa presso lo studio del curatore fallimentare dott.ssa Giada Fratini, in Poggibonsi (SI), Via Gracco del Secco n. 11 nel giorno di **mercoledì 19 marzo 2025 dalle ore 10:00 alle ore 12:00**.

Si evidenzia, inoltre, che per una **maggiore flessibilità**, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso curatore (0577.933737 - fratini@deltadati.com) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le ore **12:00 di mercoledì 19 marzo 2025**.

FISSA



Tribunale di Firenze
Sezione Fallimenti

quale prezzo base di vendita, le somme stabilite rispettivamente per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ciascun lotto.

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA



LOTTO UNO

Diritto di piena proprietà su villa storica denominata "VILLA LA BASTIA", sita nel Comune di Empoli (Fi), Loc. Ponte a Elsa, Via della Bastia n. 9.

Il compendio immobiliare è composto da una villa storica principale libera su tutti i lati, oltre a minori corpi di fabbrica. Completano la consistenza immobiliare le aree esterne in parte adibite a giardini pertinenziali della villa e terreni agricoli. Gli edifici risalgono al XVI e XVII secolo, costruiti sui resti di un antico fortilizio.

L'edificio ha la struttura portante tradizionale in muratura; le facciate sono intonacate e tinteggiate; le finestre al piano terra sono incorniciate da elementi in pietra completate con griglie metalliche, in alcuni casi provviste di persiane; le falde di copertura sono inclinate con manto di laterizio. Il portone di accesso al salone centrale è realizzato in legno inserito in un portale di pietra.

Lo stato di conservazione generale dell'edificio è scadente, sia a livello di impianti che finiture interne ed esterne, risultando inagibile anche per cause strutturali diffuse sull'intero fabbricato sia a livello dei solai orizzontali, murature e collegamenti verticali che di



Tribunale di Firenze

Sezione Fallimenti

copertura. Sono evidenti cedimenti strutturali dei solai, crollo di controsoffitti causati dalle infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal cedimento di porzioni dei solai di copertura. Al piano terreno sono presenti vari puntellamenti delle travi di copertura. Si precisa che l'originaria copertura dei locali al piano terra distribuiti nel corpo di fabbrica ad un piano è crollata ed è stata sostituita da una struttura di lamiera grecata a carattere provvisorio. Inoltre, le parti esterne sono completamente invase da vegetazione spontanea quali arbusti/rovi/cespugli. Per motivi di sicurezza non è stato possibile effettuare il sopralluogo di alcuni locali, tra cui le colombaie, e dell'intero piano interrato.

Consistenza

La Villa di forma ad "U" è distribuita su tre piani oltre a quello interrato e due torrette, intorno ad una corte centrale e sviluppantesi in altezza con due colombaie, e catastalmente composta da tre appartamenti, il tutto con destinazione d'uso residenziale della seguente consistenza:

- piano seminterrato, locali ad uso cantine comunicanti tra loro, dotate di collegamento diretto con il piano soprastante mediante una scala interna;
- piano terreno, locali ad uso deposito con ingresso diretto dall'area esterna, oltre il manufatto esterno denominato "limonaia" con annesso resede. Si tratta di un corpo accessorio adiacente alla Villa;
- piano terreno, il piano è adibito a residenza con vari locali funzionali all'abitazione (cucine, camere, tinelli, salotti, ingressi e disimpegni, e bagni) oltre corte esclusiva;
- piano terreno, trattasi del parco esterno circostante la Villa, su cui insistono piante ad alto fusto, compresa la viabilità di accesso, e un pozzo. Sul muro di sostegno delle rampe di accesso, lato parco, si trova un'apertura che conduce all'interno della Villa;
- piano primo, con ingresso principale dalla doppia scala esterna, distribuito prevalentemente con camere, bagni, disimpegni ed accessori oltre a varie sale;
- piano secondo, distribuito prevalentemente con camere, bagni, disimpegni ed accessori oltre a varie sale;
- piano terzo, due locali ad uso ripostiglio distribuiti nelle due torri;
- piano quarto, due locali ad uso ripostiglio distribuiti nelle due torri.



Tribunale di Firenze
Sezione Fallimenti

La superficie netta della Villa è la seguente:

- piano interrato della superficie di mq.190,00 circa;
- piano terra accessori e limonaia della superficie di mq.210,00 circa;
- piano terra abitativo della superficie di mq.320,00 circa;
- piano primo della superficie di mq.340,00 circa;
- piano secondo della superficie di mq.470,00 circa;
- piano terzo della superficie di mq.40,00 circa;
- piano quarto della superficie di mq.40,00 circa;
- aree comuni della superficie di mq.106,00 circa.

Piano	destinazione d'uso	sup. lorda (mq)	Coeff. di rettifica	sup. commerciale (mq)
SI, T, 1, 2, 3, 4	Villa, accessori e terreni	mq. 1719,00 ca.		mq. 1719,00
T	Bosco Ceduo p.lla 31	mq. 2510,00 ca.		
T	Vigneto p.lla 32	mq. 1240,00 ca.		
T	Semin Arbor p.lla 33	mq. 1030,00 ca.		
T	Semin Arbor p.lla 630	mq. 780,00 ca.		
T	Area urbana sub.4	mq. 295,00 ca.		
T	Area urbana sub.6	mq. 541,00 ca.		

Dati catastali:

Catasto Fabbricati del comune di Empoli:

- foglio di mappa 32, particella 29 - subalterno 509, via della Bastia n.9 piano T, categoria F/1, consistenza mq.26;
- foglio di mappa 32, particella 29 - subalterno 510, via della Bastia n.9 piano T, categoria F/1, consistenza mq.40;
- foglio di mappa 32, particella 29 - subalterno 513, via della Bastia n.9 piano T, categoria F/1, consistenza mq.49;
- foglio di mappa 32, particella 29 - subalterno 514, via della Bastia n.9 piano T, categoria F/1, consistenza mq.61;
- foglio di mappa 32, particella 29 - subalterno 515, via della Bastia n.9 piano T, categoria F/1, consistenza mq.55;
- foglio di mappa 32, particella 29 - subalterno 516, via della Bastia n.9 piano T, categoria F/1, consistenza mq.53;



Tribunale di Firenze

Sezione Fallimenti

- foglio di mappa 32, particella 629 – subalterno 4, via della Bastia n.8 piano T, categoria F/1, consistenza mq.295;
- foglio di mappa 32, particella 629 – subalterno 6, via della Bastia n.8 piano T, categoria F/1, consistenza mq.541;
- foglio di mappa 32, particella 29 – subalterno 505, via della Bastia n.8 piano T, categoria F/1, consistenza mq.4223;
- foglio di mappa 32, particella 29 – subalterno 1, via Bastia Santa Fiora n.8 piano T, categoria A/4, classe 3, consistenza 10 vani, superficie catastale mq.299 (escluse aree scoperte mq.299), rendita Euro 697,22;
- foglio di mappa 32, particella 29 – subalterno 2 graffato alla particella 30 (limonaia), via Bastia Santa Fiora n.8 piano 1-2, categoria A/8, classe 1, consistenza 28,5 vani, superficie catastale mq.1049 (escluse aree scoperte mq.1049), rendita Euro 5.814,01;
- foglio di mappa 32, particella 29 – subalterno 500, via della Bastia n.8 piano T, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale mq.175 (escluse aree scoperte mq.175), rendita Euro 418,33 – classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione d. m. 701/94;
- foglio di mappa 32, particella 29 – subalterno 518, via della Bastia n.9 piano T, categoria F/1, consistenza mq.53;
- foglio di mappa 32, particella 631, via della Bastia n.8 piano T, categoria F/1, consistenza mq.241;
- foglio di mappa 32, particella 632, via della Bastia n.8 piano T, categoria F/1, consistenza mq.299.

Si evidenziano le seguenti parti a comune:

- p.lla 26 sub. 535 BCNC passaggio pedonale e carrabile a servizio dei subalterni 501, 502, 504, 506, 510, 516, 518, 520, 527, 529, 531, 533, 538, 539, 540, 541, 542, 564, 566, 568 della particella 26, subalterni 1, 2, 500, 505 della particella 29 e subalterni dal 500 al 537 della particella 673;
- p.lla 29 sub. 506 BCNC passaggio pedonale a servizio dei subalterni 501, 504, 538, 539, 540 della particella 26;



Tribunale di Firenze

Sezione Fallimenti

- **p.lla 29 sub. 507 BCNC** passaggio pedonale e carrabile a servizio dei subalterni 501, 504, 516, 518, 520, 538, 539, 540, 541, 542, 564, 566, 568 della particella 26, e subalterni 1, 2, 500, 505 della particella 29;
- **p.lla 29 sub. 517 BCNC** passaggio per ispezione e pulizia delle fosse biologiche e pozzetto sgrassatore a servizio dei subalterni 501, 506, 510, 516, 520, 538, 539, 541, 542, 564, 566, 568 della particella 26;
- **p.lla 629 sub. 3 BCNC** passaggio pedonale e carrabile a servizio dei subalterni 501, 504, 516, 518, 520, 538, 539, 540, 541, 542, 564, 566, 568 della particella 26 e subalterni 1, 2, 500, 505 della particella 29;
- **p.lla 629 sub. 5 BCNC** passaggio pedonale e carrabile a servizio dei subalterni 1, 2, 500, 505 della particella 29;
- **p.lla 629 sub. 7 BCNC** passaggio pedonale e carrabile a servizio dei subalterni 501, 502, 504, 506, 510, 516, 518, 520, 527, 529, 531, 533, 538, 539, 540, 541, 542, 564, 566, 568 della particella 26, subalterni 1, 2, 500, 505 della particella 29 e subalterni dal 500 al 537 della particella 673.

Catasto Terreni del comune di Empoli:

- **foglio di mappa 32, particella 31:** qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie mq.2.510, R.D. € 3,81, R.A. € 0,78;
- **foglio di mappa 32, particella 32:** qualità Vigneto, classe 2, superficie mq.1.240, R.D. € 8,47, R.A. € 5,76;
- **foglio di mappa 32, particella 33:** qualità Semin Arbor, classe 1, superficie mq.1.030, R.D. € 7,56, R.A. € 3,99;
- **foglio di mappa 32, particella 630:** qualità Semin Arbor, classe 3, superficie mq.780, R.D. € 2,76, R.A. € 2,01.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

L'intestazione catastale è corretta. Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi al loro stato attuale, anche se le due torrette non sono rappresentate. Sulla planimetria catastale del sub. 2, il corpo di fabbrica al piano terra in aderenza al fabbricato principale è definito



Tribunale di Firenze
Sezione Fallimenti

“fabbricato rurale”. Quest’ultimo è stato successivamente accatastato con l’attribuzione del subalterno 500.

Si dichiara la conformità edilizia della Villa rispetto allo stato dei luoghi e alla data del sopralluogo.

Vincoli:

Le particelle catastali 631 e 632 rappresentano due aree scoperte destinate a parcheggio pubblico e verde pubblico che devono essere cedute al comune di Empoli, così come previsto dal Piano di Recupero convenzionato.

L’edificio e le aree denominate “Villa La Bastia” costituiscono un bene culturale di particolare interesse storico ed artistico, distinte al Catasto (N.C.E.U.) al foglio 32, part.29 – subb.1, 2, 500, e part.30 (graffata con part.29 sub.2) e in Catasto (N.C.T.) al foglio 32, partt. 29, 30, 31, 32, 33 e 630; il complesso è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ed è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. – DECRETO n.601/2010 – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistico della Toscana.

L’intera particella 29 (fabbricato e pertinenza esterna) risulta sottoposta al vincolo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza dei Beni Culturali Architettonici Paesaggistici e Storici per la quale è stato rilasciato il Nulla Osta n.739 in data 12/01/2012 ha limitato l’attività edilizia sui subalterni 501, 502, 503, 504 e 505 e 30, 31, 32, 33 e 630, precisa che “la gestione e l’utilizzo dell’area esterna tutelata è da considerarsi indivisa”. Le condizioni riportate su detto Nulla-Osta prevedono inoltre che le sistemazioni esterne dovranno essere trattate mediante un progetto generale a carattere esaustivo per tutta l’area esterna interessata dal provvedimento di tutela.

In quanto bene tutelato con vincolo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza dei Beni Culturali Architettonici Paesaggistici e Storici, il futuro atto di compravendita acquisterà efficacia solo quando si sarà realizzata la condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero.



Tribunale di Firenze
Sezione Fallimenti

Stato di occupazione:

la villa principale e gli accessori risultano liberi perché non abitabili. Invece le aree poste in prossimità dei fabbricati ex colonici di proprietà di terzi, risultano in parte utilizzate da quest'ultimi avendo provveduto a recintarle con reti e siepi arboree, realizzando cordonati e posa di pozzetti. All'interno della villa principale sono presenti alcuni oggetti di arredo, abbandonati ed inutilizzabili, mentre al piano terreno si rilevano materiali edili accantonati da tempo. Il fabbricato risulta pertanto occupato da mobili ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che la curatela previo assenso del Giudice delegato ha provveduto ad incaricare il perito stimatore della procedura di presentare alla Soprintendenza e al comune di Empoli richiesta di parere per lo scorporo dei subalterni 506-507-509-510-513-514-515-516-517-518 della particella catastale 29 del foglio di mappa 32 (porzioni di terreno ricadenti nel vincolo diretto).

Prezzo base di vendita euro 324.000,00

Offerte in aumento non inferiori ad euro 10.000,00

I beni immobili di cui sopra, sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul sito www.itasset.it.

Elaborato peritale che deve essere sempre consultato integralmente dall'offerente ed al quale si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

D E T E R M I N A

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo pari ma non inferiore al prezzo base di vendita. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

La gara si svolgerà nella modalità "tradizionale", in presenza, presso lo studio del curatore fallimentare dott.ssa Giada Fratini, in Poggibonsi (Si), Via Gracco del Secco n. 11.



Tribunale di Firenze

Sezione Fallimenti

La gara di vendita avrà inizio al termine delle operazioni per la verifica e l'esame delle offerte pervenute, salvo eventuali modifiche/ritardi che verranno tempestivamente comunicate.

L'offerta cartacea, distinta per ciascun lotto, dovrà essere presentata, esclusivamente, mediante l'utilizzo e la integrale compilazione del **modello di presentazione dell'offerta** (scaricabile dal sito internet www.itasset.it) corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e di tutti gli allegati in esso indicati.

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Tutta la documentazione elencata nel predetto modello di presentazione dell'offerta dovrà essere contenuta all'interno di una busta chiusa, recante all'esterno, la dicitura:

- *Tribunale di Firenze - Fallimento n. 65/2022 - Offerta irrevocabile di acquisto - data vendita 21 marzo 2025.*

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

L'offerta cartacea di acquisto, contenente tutti gli elementi indicati nel già menzionato modello di presentazione offerta e pertanto ritenuta validamente costituita ed ammissibile, è considerata valida ed irrevocabile e consente all'offerente tradizionale di essere abilitato alla partecipazione della gara di vendita.

Le offerte, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro - e non oltre - il termine previsto nell'avviso di vendita.

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste avverrà il giorno **21 marzo 2025** a partire dalle **ore 10:30** presso lo studio del curatore fallimentare.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea parteciperanno comparando innanzi al soggetto specializzato, il quale provvederà all'apertura delle buste.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata, procura



Tribunale di Firenze
Sezione Fallimenti

che deve essere consegnata dall'avvocato al soggetto specializzato in sede di gara. (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.); il legale potrà intervenire sia per persona da nominare che in qualità di procuratore. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire presso il curatore del fallimento non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni generali di vendita di cui infra.

Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta pervenuta, si procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti e a pena di invalidità delle offerte medesime, dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella/e offerta/e.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:

Fermo restando l'esistenza ed osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il curatore fallimentare provvederà ad aggiudicare, provvisoriamente, il bene all'offerente.

Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte:

Esaurito l'esame delle offerte ed ammesse quelle ritenute validamente costituite, il curatore fallimentare provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro **un minuto** da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le gare sono soggette alla regola del "Time Extension" ciò significa che se il potenziale



Tribunale di Firenze

Sezione Fallimenti

acquirente indica un'offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 60 secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione sopraesposta le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra, verrà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal curatore fallimentare.

Entro un congruo termine, il curatore fallimentare all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari, presenti fisicamente ed invierà una comunicazione agli assenti, invitandoli al ritiro degli assegni.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua degli artt. 107/4 e 108/1 l.f.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.

3 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal curatore del fallimento il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

In quanto bene tutelato con vincolo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza dei Beni Culturali Architettonici Paesaggistici e Storici, il futuro atto di compravendita del lotto n. 1 acquisterà efficacia solo quando si sarà realizzata la condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero.

A seguito di tale atto il notaio procederà, entro 30 giorni, ad informare la Soprintendenza competente per territorio della vendita di un immobile sottoposto a vincolo di interesse storico-culturale.



Tribunale di Firenze
Sezione Fallimenti

Entro i successivi 60 giorni il Ministero dovrà decidere se esercitare o no il diritto di prelazione.

Se decide di esercitarlo, allora, l'immobile verrà trasferito e il pagamento del prezzo verrà effettuato dal Ministero con conseguente restituzione dell'intera somma versata all'aggiudicatario provvisorio previa autorizzazione del giudice delegato. Se, invece, decide di non esercitarlo, allora l'inerzia del Ministero alla scadenza dei 60 giorni comporta la decadenza del diritto di prelazione. Quindi, non vi è più alcun diritto di prelazione da parte dello Stato. Solo a questo punto il nuovo proprietario diventerà automaticamente proprietario dell'immobile. Il notaio procederà alle dovute trascrizioni.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dalla curatela del fallimento, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

La curatela del fallimento a insindacabile giudizio - e senza che sorga alcun diritto in capo all'aggiudicatario, anche a titolo di risarcimento del danno - può interrompere, sospendere o revocare la procedura anche a seguito della aggiudicazione e, in caso di revoca, qualora il saldo prezzo sia stato già incassato, la stessa provvederà alla restituzione all'aggiudicatario. Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del curatore del fallimento, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **75 giorni** (termine non soggetto a sospensione feriale) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal curatore fallimentare e/o dal soggetto specializzato.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 107 l.f. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti, interessi che sovrapanzano - in un doveroso bilanciamento - quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.



Tribunale di Firenze
Sezione Fallimenti

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al soggetto specializzato e/o al curatore del fallimento, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento, potranno essere effettuate anche a mezzo bonifico, sul conto corrente della procedura.

In caso di rifiuto o inadempimento, da parte dell'aggiudicatario all'obbligo del versamento suddetto, nel termine indicato di **75 giorni**, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura concorsuale a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il curatore del fallimento potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita.

Per partecipare alle aste ed agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il curatore del fallimento, il notaio ed il soggetto specializzato.

4 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e s.m.i., come



Tribunale di Firenze
Sezione Fallimenti

dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed aggiornata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'art. 108 l.f.;

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, se necessari saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.



Tribunale di Firenze
Sezione Fallimenti

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato. La determinazione dell'importo dovuto a tale titolo dall'acquirente aggiudicatario è determinato alla stregua della seguente tabella (oltre iva di legge) a scaglioni progressivi ed aliquote decrescenti: fino ad euro 500.000,00 il 3%, da euro 500.001,00 ad euro 2.000.000,00 il 2%; oltre euro 2.000.001,00 l'1% (in sommatoria di scaglioni).

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal giudice penale, né alle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova*" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la



Tribunale di Firenze
Sezione Fallimenti

procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

6 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Firenze.

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il curatore fallimentare indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- pubblicità obbligatoria (almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto art. 107 ultimo capoverso l.f.) , ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 che ha modificato l'art. 490 c.p.c., mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche";
- pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita e della perizia di stima, su uno dei siti indicati dalla legge n. 80 del 14 maggio 2005, e successive modifiche ed elencati nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006;
- pubblicazione per estratto su altri siti commerciali on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita dei beni facenti parte del compendio ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

A V V E R T E N Z E

Il curatore fallimentare potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.



Tribunale di Firenze
Sezione Fallimenti

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà prevista dall'art. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare¹.
Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF).
Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Firenze, 31 dicembre 2024

Il curatore fallimentare

dottorssa Ginda Fratini

Allegati:

- condizioni generali di vendita
- modello di presentazione offerta cartacea

¹ L'aggiudicazione dei beni è da intendersi provvisoria, rimarrà infatti impregiudicata la facoltà del curatore del fallimento di sospendere la vendita, ove pervenga, entro le ore 12.00 del 10° giorno lavorativo successivo alla data della vendita, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, ai sensi dell'art. 107/4 l.f. per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dal contraente individuato. In tal caso la vendita relativa al lotto oggetto di offerta migliorativa verrà sospesa ed il contraente individuato ed i nuovi offerenti saranno invitati ad una nuova gara a data e luogo da destinarsi. Subito dopo il decorso dei predetti termini, il curatore informerà il giudice delegato del definitivo esito della gara, secondo il disposto di cui all'art 107/5 l.f. al fine di far decorrere i termini di cui all'art. 108 l.f.

- CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA -

Le condizioni generali di vendita regolamentano i termini, le condizioni ed i vincoli inerenti alla partecipazione alla vendita giudiziaria mediante l'ausilio del soggetto specializzato (*ex art. 107 legge fallimentare*), nonché il funzionamento di ogni esperimento di vendita e la relativa partecipazione. Le condizioni generali di vendita regolano altresì il rapporto che si instaura tra il soggetto specializzato e l'utente al momento della sua manifestazione alla partecipazione nella vendita.

Le predette condizioni, di seguito elencate sono sempre valide per qualsiasi utente, sia per le aste on-line (sincrona telematica, sincrona con modalità mista) che off-line (tradizionali).

➤ **Art. 1 - definizioni**

1.1 Utente: il soggetto fruitore.

1.2 Asta: attività processuale per mezzo della quale il giudice, a seguito di un'esecuzione mobiliare, immobiliare o di una procedura concorsuale, dispone la vendita forzata di uno o più beni mobili o immobili di proprietà dell'esecutato o del fallito, al fine di ottenere una liquidità con la quale soddisfare, in tutto o in parte, i creditori intervenuti nel processo.

1.3 Condizioni generali di vendita: il presente documento che disciplina il funzionamento di ogni esperimento di vendita e regola l'utilizzo dei servizi erogati all'utente.

1.4 Avviso di vendita: è il documento redatto dal professionista delegato o dal suo ausiliario, contenente le informazioni sull'asta e le formalità da rispettare ai fini della corretta partecipazione alla gara di vendita.

1.5 Perizia di stima: è la consulenza tecnica che permette di reperire tutte le informazioni sul lotto che va all'asta (ubicazione, descrizione completa dell'immobile, stato di manutenzione, stima e criterio utilizzato per determinare il valore, stato occupazionale, informazioni relative alla regolarità urbanistica/edilizia/catastale e ad eventuali difformità da sanare, oltre molti altri dati indispensabili alla valutazione).

1.6 Acquirente: l'utente che si aggiudica il lotto in gara.

1.7 Lotto: il bene posto in vendita attraverso l'asta/gara di vendita.

- 1.8 Time Extension:** metodologia di gestione della fase d'asta che opera nel caso in cui un offerente partecipante alla gara, nel corso dell'asta, rilanci con offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara; tale metodica, prevenendo un ulteriore prolungamento del "timer" per ulteriori 60 secondi, dà modo agli altri offerenti partecipanti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.
- 1.9 Aggiudicazione provvisoria:** indica l'aggiudicazione del lotto in favore del maggior offerente, dichiarato all'esito dell'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto, ovvero dello svolgimento della gara di vendita. L'esito dell'aggiudicazione è in ogni caso soggetto alla condizione sospensiva unilaterale dell'assenza di offerte migliorative presentate ai sensi dell'art. 107/4 l.f.; nel caso di ricevimento di offerte migliorative potrà essere autorizzato un successivo esperimento d'asta con nuova gara al rialzo.
- 1.10 Cauzione:** indica l'importo corrispondente al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versato dall'offerente a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti nella procedura competitiva, a mezzo di uno o più assegni circolari (ovvero bonifico qualora l'offerta sia telematica), a corredo dell'offerta irrevocabile di acquisto.
- 1.11 Prezzo base d'asta:** indica il prezzo di partenza dell'asta, previsto per ciascun lotto.
- 1.12 Sopralluoghi:** saranno consentiti sopralluoghi agli immobili fino al terzo giorno antecedente a quello stabilito per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, previa semplice richiesta al servizio assistenza alle vendite (curato da ITAsset Advisory Services).
- 1.13 Soggetto specializzato:** con la sottoscrizione del presente contratto con l'utente, l'ausiliario ITAsset Advisory Services s.r.l. all'uopo autorizzato (*ex art. 107 l.f.*) dagli organi della procedura, mette a disposizione della platea di interessati all'acquisto una serie di servizi integrati ed attività necessarie alla perfetta comprensione delle dinamiche della vendita giudiziaria, utili affinché il contesto entro cui deve maturare la determinazione degli interessati in ordine all'acquisto si avvicini sostanzialmente a quello del normale mercato immobiliare, ovvero nello specifico (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo): dettagliata repertazione fotografica con relativa gestione pubblicitaria sia istituzionale che commerciale, immediata disponibilità nella visione dei beni in vendita anche nei giorni festivi; informazioni telefoniche disponibili h-24 mediante l'utilizzo di numerazione telefonica dedicata; informazioni tecnico-legali inerenti la comprensione dei documenti a

sostegno della vendita giudiziaria, informazioni circa le modalità di compilazione delle offerte di acquisto cartacee, nonché di partecipazione alle gare di vendita; visualizzazione e decifrazione della documentazione valutativa peritale; sostegno tecnico informativo in caso di difformità edilizio-urbanistico-catastale rispetto allo stato di fatto degli asset in vendita; informazioni specifiche circa le spese, imposte e tassazioni inerenti all'acquisto; sostegno legale informativo in caso di occupazione dei cespiti da parte di terzi; ausilio nelle operatività post-aggiudicazione al fine della predisposizione delle pratiche di compravendita; fornitura della piattaforma telematica per la presentazione di offerte telematiche; fornitura di spazi fisici, idonei allo svolgimento delle gare di vendita. L'onere per le operazioni sopra descritte, calcolato in percentuale sul valore di aggiudicazione, verrà determinato in conformità con quanto autorizzato dagli organi della procedura e meglio specificato al punto n. 4 dell'avviso di vendita.

➤ **Art. 2 - contratto con l'utente**

2.1 Il contratto con l'utente si formalizza al momento del deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto, sia mediante la compilazione e sottoscrizione del "modello di presentazione delle offerte" scaricabile on-line su www.itasset.it.

Con il deposito dell'offerta, l'utente accetta le presenti condizioni generali di vendita. Il contratto con l'utente non è trasferibile. L'onere, come sopra pattuito, non è da considerarsi compenso per prestazione di intermediazione, non essendo quest'ultima attività esercitata.

2.2 È vietato all'utente riprodurre il sito web www.itasset.it o qualsiasi parte dello stesso o metterlo a disposizione di terzi (tramite deep-link o in altro modo), senza previa autorizzazione scritta.

➤ **Art. 3 - descrizione dei lotti in vendita**

3.1 Ogni lotto in vendita viene pubblicato sul portale www.itasset.it mediante una descrizione sintetica con indicati l'ubicazione geografica, i dati catastali, il regime di proprietà, il prezzo base d'asta, il valore minimo di aumento, la data ed il luogo della vendita.

3.2 Inoltre, vengono specificati: i dati del referente ausiliario che può essere contattato (h.24- anche nei giorni festivi) per avere maggiori informazioni o visionare gli immobili. Il referente è in grado di rispondere alle informative in ordine allo stato occupazionale, alle modalità e

condizioni di vendita e alle modalità del saldo prezzo.

3.3 Ogni altra indicazione pubblicata sul sito è fornita a fini puramente informativi/obiettivamente descrittiva; gli eventuali interessati dovranno constatare personalmente la consistenza, la qualità, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso dei beni ed ogni elemento utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso della procedura concorsuale, sperando sopralluoghi presso l'immobile oggetto dell'offerta e raccogliendo tutte le informazioni necessarie cosicché le offerte e le manifestazioni di interesse presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero di ITAsset Advisory Services da ogni responsabilità al riguardo.

3.4 Il compendio immobiliare in gara viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data di redazione della perizia di stima, con la precisazione che sono esclusi dalla vendita - se non diversamente ed espressamente indicato nel bando d'asta - eventuali oggetti di arredo, di mobilio e/o beni, attrezzature ed impianti/macchinari ivi presenti, non intrinsecamente parte integrante dell'unità immobiliare ovvero non indicati in perizia di stima come direttamente afferenti alla medesima unità.

➤ **Art. 4 - sito web www.itasset.it**

4.1 ITAsset Advisory Services declina ogni responsabilità per qualsiasi danno che possa derivare agli utenti o a terzi dall'uso del sito web www.itasset.it.

In particolare, non è responsabile per eventuali danni derivanti da: impossibilità di utilizzare il sito web (in qualsiasi parte) e/o qualsiasi altro guasto e/o malfunzionamento al sito; mancata corrispondenza dei lotti in vendita alle specifiche tecniche o descrizioni indicate nel sito web; informazioni non corrette, incomplete o non aggiornate contenute nel sito web; difetti nel software del sito web; uso illecito dei sistemi informatici.

➤ **Art. 5 - efficacia delle condizioni**

5.1 Le disposizioni contenute nelle condizioni generali di vendita per le aste on-line ed off-line devono ritenersi applicabili unitamente alle norme del codice di procedura civile.

5.2 Qualora le disposizioni contenute nelle condizioni generali di vendita e quelle contenute nell'avviso di vendita, siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nell'avviso di vendita

prevale su quanto stabilito nelle condizioni generali di vendita.

5.3 In caso di controversia riguardanti l'applicazione delle condizioni generali di vendita è competente, in via esclusiva, il foro di Siena.

Marca da bollo

Euro 16,00

allegato all'avviso di vendita

- MODELLO PRESENTAZIONE OFFERTA CARTACEA -
OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

TRIBUNALE DI FIRENZE - FALLIMENTO 65/2022

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Rosa Selvarolo

CURATORE DEL FALLIMENTO: dott.ssa Giada Fratini

per persona giuridica

La società _____ p.iva _____ c.f. _____
sede legale in via _____, _____ () iscritta nel
registro delle imprese di _____ n. rea _____ in persona del suo
legale rappresentante *pro tempore* sig./sig.ra _____ nato/a a
_____ il _____, C.F. _____, residente
in via _____ città _____ (), tel. _____
e-mail _____ /pec _____ documento
di riconoscimento _____ n. _____ rilasciato _____ scadenza _____

per persona fisica

Il/la sottoscritto/a sig./sig.ra _____, nato/a a _____
(), il _____, C.F. _____, residente
in via _____, città _____ (),
domiciliato/a in via _____, città _____ ()
tel. _____ e-mail _____ /pec _____
documento di riconoscimento _____
n. _____ rilasciato _____ scadenza _____
stato civile (se coniugato/a dichiarare il proprio il regime patrimoniale, *ex* legge
151/75) _____, se il regime patrimoniale è quello
della comunione legale dei beni indicare i dati anagrafici completi (come sopra) del
coniuge _____

1

oppure

L'avvocato _____ luogo e data di nascita _____ con studio in _____ del foro di _____

il quale interviene per persona da nominare¹ ai sensi degli articoli 571, 579 e 583 c.p.c.

il quale interviene in qualità di procuratore di:

persona giuridica

La società _____ p.iva _____ c.f. _____
sede legale in via _____, _____ (___) iscritta nel
registro delle imprese di _____ n. rea _____ in persona del suo
legale rappresentante *pro tempore* sig./sig.ra _____ nato/a a
_____ il _____, C.F. _____, residente
in via _____ città _____ (___), tel. _____
e-mail _____/pec _____ documento
di riconoscimento _____ n. _____ rilasciato _____ scadenza _____

persona fisica

Sig./sig.ra _____, nato/a a _____
(___), il _____, C.F. _____, residente
in via _____, città _____ (___),
domiciliato/a in via _____, città _____ (___)
tel. _____ e-mail _____/pec _____
documento di riconoscimento _____
n. _____ rilasciato _____ scadenza _____
stato civile (se coniugato/a dichiarare il proprio il regime patrimoniale *ex* legge
151/75) _____, se il regime patrimoniale è quello della
comunione legale dei beni² indicare i dati anagrafici completi (come sopra) del
coniuge _____

¹ L'avvocato _____ nel caso in cui rimanesse aggiudicatario per **persona da nominare** e volesse evitare la definitiva aggiudicazione a suo nome, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 579 e 583 c.p.c., si riserva di depositare in sede di gara, procura speciale notarile per persona da nominare e di rendere contestuale dichiarazione di nomina, ovvero, nei tre giorni successivi alla gara, di depositare procura speciale notarile per persona da nominare e rendere la dichiarazione di nomina.

² Si ravvisa che nel caso di vigenza della **comunione legale dei beni**, per escludere il bene aggiudicato dalla predetta comunione è necessario che il coniuge non offerente renda (avanti il notaio in sede di rogito per il trasferimento della proprietà del lotto aggiudicato) la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.

PRESENTA OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

per la gara di vendita che si terrà il giorno _____ alle ore _____
per il **lotto numero**³ _____.

OFFRE

la somma di euro _____ (euro _____/00)⁴
oltre imposte di legge, tasse, oneri di trasferimento e cancellazione gravami, spese per i servizi resi dal soggetto specializzato e compenso del notaio rogante.

DICHIARA

- di aver preso completa ed integrale visione della relazione estimativa (oltre che, degli allegati alla stessa) relativa al bene oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso, avendolo preventivamente ricognito;
- di aver preso completa visione dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni, nonché le modalità ivi indicate;
- di dispensare la procedura concorsuale dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica, del certificato di destinazione urbanistica e delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza;
- di non trovarsi in uno stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, né di essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi;
- di voler ricevere tutte le comunicazioni relative e consequenziali alla predetta offerta, al seguente indirizzo e.mail _____ e di voler essere contattato al numero telefonico _____, con ampia manleva per la procedura da qualsiasi responsabilità connessa alla mancata lettura e/o ricezione delle e.mail per qualsiasi causa;
- di versare il **saldo prezzo** (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), detratto quanto già versato a titolo di cauzione, nelle mani del soggetto specializzato, ovvero del curatore del fallimento (con le modalità che verranno comunicate all'offerente aggiudicatario a seguito dell'avvenuta aggiudicazione provvisoria del bene subastato), a mezzo assegni circolari,

³ Il numero del lotto è individuabile **nell'avviso di vendita**.

⁴ Si ricorda che il prezzo offerto non potrà **essere inferiore** al prezzo base come indicato nell'avviso di vendita, pena **l'invalidità dell'offerta**.

non trasferibili, intestati al soggetto specializzato/procedura concorsuale/, entro il termine di **giorni 75** (settantacinque) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

- di autorizzare gli organi della procedura nonché il soggetto specializzato, dando espresso consenso al trattamento dei dati personali contenuti nella presente offerta, così come previsto dalla vigente normativa in materia, limitatamente a consentire e dar corso a tutte le attività inerenti la partecipazione all'asta ed alla eventuale aggiudicazione.

ALLEGATI

(necessari ai fini dell'offerta)

1. **Assegno/i circolare/i non trasferibile/i** (a titolo di cauzione) di euro:

_____ (/oo)

_____ (/oo)

_____ (/oo)

intestato/i a "*Fall. Bastia Nova s.r.l. n. 65/22*" per un ammontare complessivo pari al **10% del prezzo offerto**⁵;

(se l'offerente è *persona fisica*)⁶

2. copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.itasset.it) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa dicitura "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*";
3. copia del **documento di identità** (in corso di validità) dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
4. copia **codice fiscale** dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
(se l'offerente è *persona giuridica*)⁷

⁵ Si ricorda che l'assegno circolare a cauzione dovrà essere allegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, pena l'invalidità dell'offerta.

⁶ Qualora l'offerta di acquisto venisse formulata **da due o più soggetti in via congiunta**, per la compilazione delle informazioni relative ai predetti, potrà essere utilizzato altro foglio. Importante che vengano trascritte tutte le informazioni per come contemplate nel presente modello di presentazione offerta cartacea oltre a recare l'indicazione della percentuale di attribuzione al singolo offerente della proprietà/diritti del lotto per il quale essa è presentata.

⁷ **Nota per la partecipazione all'asta da parte di società, enti ed associazioni:**

la presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e la conseguente partecipazione all'asta prevede il possesso degli idonei poteri, anche in termini di rappresentanza legale, per il compimento dell'operazione di acquisto. Nel caso in cui l'offerta irrevocabile di acquisto sia presentata in nome e per conto di un ente/associazione/società è necessario verificare l'attribuzione, al soggetto che presenta e sottoscrive l'offerta, degli idonei poteri (anche di "legale rappresentanza") per il compimento dell'operazione i cui effetti si vogliono prodotti nei confronti dell'ente/associazione/società. La partecipazione all'asta - nell'accezione più ampia del termine - in rappresentanza di un ente/associazione/società presuppone, quindi, la preventiva e scrupolosa verifica del possesso dei poteri, anche di rappresentanza, per il compimento dell'operazione di acquisto dell'immobile. Per gli enti/associazioni/società è necessario fare riferimento, in prim'ordine, alle determinazioni del rispettivo statuto. Nel caso l'attribuzione dei poteri (anche di "legale rappresentanza") per il compimento dell'operazione consegua da apposita e specifica delibera assembleare dei soci/azionisti ovvero dell'organo amministrativo è necessario presentare, unitamente all'offerta

5. copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.itasset.it) con apposizione del timbro e firma in ogni pagina e la sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con l'espressa dicitura “*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*”.
6. **Visura camerale** aggiornata (non oltre 3 mesi) e copia del **documento di identità** di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diversa dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Luogo _____ data ____/____/_____.

Firma
(leggibile e per esteso)

Informativa sul trattamento dei dati personali.

I dati sopra indicati, richiesti dalle disposizioni vigenti ai fini del provvedimento per il quale sono acquisiti, sono utilizzati esclusivamente a tale scopo.

irrevocabile di acquisto, fotocopia del relativo verbale trascritto e, in sede d'asta, il libro sociale ove tale verbale risulta trascritto in modo tale da consentire la verifica della effettività.

*Nel caso di offerta presentata da **associazione tra professionisti** dovrà essere allegata copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale di ciascun professionista associato, oltre a copia dell'atto costitutivo dell'associazione; l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli associati i quali dovranno intervenire in asta ovvero designare altro soggetto a mezzo di procura speciale notarile.*

*È ammesso l'acquisto a mezzo **società di leasing**: in tal caso l'offerente dovrà dichiarare, nel modulo d'offerta, che intende avvalersi di tale modalità operativa, con esatta indicazione della società di leasing (e relativi estremi identificativi) oltre alla contestuale dichiarazione, supportata da idonea documentazione ed in particolare da correlato impegno all'acquisto da parte della società di leasing, che l'offerente sarà l'effettivo utilizzatore del bene aggiudicato.*